



**Constancia:** El día 21 de septiembre de 2020 venció el término de cinco (5) días que tenía la parte demandante para subsanar la demanda. Oportunamente presentó escrito en formato PDF con 54 folios. Corrieron los días hábiles: 15, 16, 17, 18 y 21 de septiembre de 2020. Armenia, Quindío, 25 de septiembre de 2020.

JAVIER ANDRÉS MARÍN VILLEGAS  
Sustanciador

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA**

Veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Auto #01227

Asunto: Rechaza demanda  
Proceso: Verbal  
Acción: Restitución de bien inmueble arrendado -  
Leasing-  
Demandante: Bancolombia S.A.<sup>1</sup>  
Demandada: Inversiones J.I.L.A S.A.S.  
Radicado: 630013103003-2020-00135-00  
Cuaderno: 1 (sigue folio 55 PDF)

Vista la constancia que antecede, se procede a revisar el escrito donde subsanan las falencias anunciadas en auto del pasado 14 de septiembre de 2020, advirtiéndole que no se aportó el avalúo de los bienes objeto de restitución, exigencia que según la apoderada de la entidad demandante es "innecesaria" para este caso, por cuanto estamos frente a un proceso de tenencia por arrendamiento, caso en el cual la cuantía se determina por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato (art. 26 numeral 6 C.G.P.).

En torno a este punto, para el despacho el contrato que sirve de pábulo a la demanda, denominado de "arrendamiento financiero o leasing", no encaja propiamente en los contratos de arrendamiento a los que alude la primera parte del artículo 26 del CGP, en cuyo caso, la cuantía se determina por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato. Motivo por el cual se aplica la última parte del canon citado que indica que "En lo demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes que en el caso de inmuebles será el avalúo catastral".

Con relación al leasing el artículo 2° del Decreto 913 de 1993, se define este contrato como una operación de arrendamiento financiero que consiste en "... la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra. En consecuencia, el bien

<sup>1</sup> Correo electrónico mlramirez@marlura.com.

deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad . ”

Al respecto, la Corte Constitucional ha dejado claro que

“El leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra. Si bien las anteriores son características generales que se puede encontrar en muchos otros tipos de contratos, el leasing no puede ser confundido o asimilado a un negocio jurídico de venta a plazos con reserva de dominio, ni a un contrato de crédito, pues en el primer supuesto, la propiedad del bien se adquiere desde el pago de la primera cuota, mientras que en el leasing esta se adquiere al final del contrato y solo cuando se pretenda ejercer la opción de compra; frente al segundo supuesto, la diferencia radica en que el objeto de leasing es transferir el uso de un bien de propiedad, mientras que en el crédito se entrega un bien fungible como es el dinero debiéndose devolver una cantidad igual a la recibida en el crédito, más los intereses pactados . ”<sup>2</sup>

De lo anterior, se puede extraer que el contrato de leasing es una actividad financiera mediante la cual el propietario de una bien entrega su tenencia a cambio del pago mensual de un arrendamiento con opción de compra al terminar el contrato; de donde emerge que este tipo de actos jurídicos ostenta características especiales que lo distinguen de otros contratos, en los que se destaca el arrendamiento.

Bajo esa perspectiva, es que el despacho estima que el caso de ahora, concierne a “otros procesos de restitución de tenencia, es decir, a los que no tienen su origen en el contrato de arrendamiento sino en otros negocios que generan una relación de tenencia, como ocurre con el depósito, el comodato o el leasing, caso en el cual la cuantía del proceso atiende el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles es el catastral”<sup>3</sup>.

Por lo expuesto, como quiera que no se aportaron los avalúos catastrales de los inmuebles objeto del proceso; se rechazará de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del C.G.P. y se ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose a la parte interesada.

De conformidad con lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito en Oralidad de Armenia, Quindío,

### **Resuelve,**

**Primero:** Rechazar la presente demanda de Restitución de bien inmueble arrendado - Leasing-

---

<sup>2</sup> Sentencia T-734 de 2013. MP Alberto Rojas Ríos.

<sup>3</sup> Escritos sobre diversos temas de derecho procesal. Factores de atribución de la competencia de los jueces civiles en el Código General del Proceso Pagina 26 Henry Sanabria Santos.

**Segundo:** Ordenar la devolución de los anexos de demanda sin necesidad de desglose a la parte interesada.

**Tercero:** En firme el presente auto archívense las diligencias, hágase las anotaciones de rigor en Justicia XXI y el formato de compensación.

**Notifíquese,**

Se notifica en Estado #101 publicado el 29-09-2020.

**Firmado Por:**

**GUSTAVO ADOLFO RONCANCIO CARDONA  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**96758b8c01f31e3a45e6129246a702c8f6dc91422b361818f6bdc9d961816  
7fe**

Documento generado en 27/09/2020 08:18:41 p.m.