

**INFORME SECRETARIAL:** Cali, 18 de enero de 2022. A despacho de la señora Juez para resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación, presentado por la parte demandante contra el auto interlocutorio No. 1485 del 22 de septiembre de 2021, notificado en estados electrónicos de 27 de septiembre de 2021, por medio del cual se negó la medida de secuestro del 50% de la oficina 413C Edificio Oasis Unicentro. Sírvase Proveer.

**JOSE ALBEIRO RODRIGUEZ CORREA**  
**Secretario**



**JUZGADO ONCE DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI**

Santiago de Cali, enero dieciocho (18) de Dos Mil Veintidós (2022)

**LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL**  
**RAD. 76001-31-10-011-2021-00048-00**  
**AUTO No. 039**

**OBJETO DE LA DECISION**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante, contra el numeral segundo del auto interlocutorio No. 1485 del 20 de septiembre de 2021, notificado en estado electrónico #153 el 27 de septiembre de 2021 por medio del cual se negó la medida consistente en el secuestro del 50% que tiene el demandado sobre la oficina 413C Edificio Oasis Unicentro, ubicada en la carrera 100 No 5-169 de esta ciudad, distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria No 370-793571 de la Oficina de Registro de Instrumentos público de Cali Valle.

**ANTECEDENTES**

Mediante auto interlocutorio No 1485 que data de 22 de septiembre hogañ, archivo 067 expediente digital, se resolvió lo pertinente frente a medidas cautelares solicitadas por el apoderado de la parte demandante,

**Palacio de Justicia "Pedro Elías Serrano Abadía" Piso 8°**  
**Teléfono 898 68 68 ext. 2112 - 2113 fax - Cali**  
**[J11fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J11fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

y se dispuso negar la medida contenida en el numeral 6o. del escrito de cautelas que reposa en el archivo 051 del expediente digital, decisión que se notificó en estados electrónicos #153 el 27 de septiembre de 2021 (Archivo 067 expediente digital )

Ulteriormente, el día 30 de septiembre hogaño, siendo las 2:39 p.m., el apoderado de la parte demandante allegó al correo electrónico institucional, escrito mediante el cual presentó recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del mencionado auto que niega la medida concerniente al secuestro del 50% que tiene el demandado sobre la oficina 413C Edificio Oasis Unicentro, ubicada en la carrera 100 No 5-169 de esta ciudad, distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria No 370-793571 de la Oficina de Registro de Instrumentos público de Cali Valle. (archivo 74 folios 5 a 7 Expediente Digital).

De dicho recurso se dio traslado mediante auto 1698 conforme se aprecia en el archivo 85 del expediente digital y se fijó en listado No 040 como se avizora en el archivo 87 del expediente digital y en la página web del Juzgado, sin que hubiera pronunciamiento alguno por parte de la apoderada de la parte demandada.

## **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

Inicia el apoderado de la parte demandante, por indicar que los bienes en leasing o arrendamiento financiero, son de propiedad del arrendador y no del locatario quien goza únicamente de la mera tenencia, pero que en este caso, lo que se pide como medida cautelar reposa sobre los derechos de crédito que el locatario detenta al momento de ejercer la opción de compra en relación con la finalidad del contrato de leasing o arrendamiento financiero, que es una de las modalidades de leasing que existen actualmente y que nada tienen que ver con que la propiedad del bien pertenezca exclusivamente al demandado.

Sostiene 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**; es decir que es al final de la relación comercial que se hace uso de esa opción, situación que, aterriza al presente escenario, aclarando que en principio no daría lugar a especular que el locatario si va a hacer uso de la opción de compra, pues se trata de una simple expectativa que solo al concluir el contrato se conoce si acepta o no; mientras tanto, el

bien es de propiedad exclusiva del arrendador, en este caso de Leasing Popular Compañía de Financiamiento Comercial S.A, quedando claro, entonces que la propiedad está en cabeza del dueño del bien, no del locatario, teniendo en cuenta que este último durante la vigencia del contrato es mero tenedor y no poseedor, pues es claro que tiene el uso y goce pero reconociendo dominio ajeno.

Efectúa ciertas consideraciones respecto a la modalidad de leasing escogida, y sostiene que el locatario conforme transcurre el tiempo acordado en el contrato de leasing o arrendamiento financiero, este se va haciendo dueño de la cosa (oficina), dado que dichos aportes, van sumando para esa finalidad.

Asevera que las sumas de dinero que ha cancelado el demandado para efectos de ejercer el derecho de opción de compra que, quedará pendiente solamente el valor restante para el locatario ejerza dicho querer el cual se corresponde con el porcentaje mismo que concertó con el leasing.

Asevera que si bien existe también la posibilidad que el locatario no ejerza la opción de compra, no es menos cierto que al momento de no ejercer la misma, tendrá necesariamente que efectuar la cesión de los derechos derivados de ese contrato de leasing financiero a título oneroso ante un posible comprador, razón por la cual considera que los derechos que detenta el demandado sobre la oficina 423C que hace parte del Edificio Oasis de Unicentro, se consolidan como un bien fungible del demandado, con ocasión a las sumas de dinero que ha cancelado y cancelará durante la vigencia del memorado contrato.

Así las cosas solicita que el despacho decrete la medida cautelar de embargo y secuestro de los derechos equivalente al 50% sobre la oficina 413, derechos que el demandado Carlos Ignacio Duque Estrada detenta la tenencia en calidad de locatario en ocasión del contrato de leasing o arrendamiento financiero No 6876 celebrado en el mes de abril de 2009 entre el Leasing Popular Compañía de Financiamiento Comercial S.A como arrendador y los ex esposos Melba Victoria Pérez Gómez y Carlos Ignacio Duque Estrada como locatarios.

Concluye solicitando se reconsidere la decisión tomada por el Despacho, y en caso de no acceder a ello se conceda el recurso de apelación ante el superior.

En consecuencia, es del caso entrar a decidir sobre lo pertinente, previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

Los recursos son una vía o medio consagrado en la ley procesal en desarrollo de los principios de impugnación y de la doble instancia, con el fin de prevenir o remediar los posibles errores en que haya podido incurrir el juzgado en una determinada actuación, que tiene como finalidad la revocación, corrección o adición de las decisiones judiciales así cuestionadas.

El recurso de reposición tiene por objeto que el Juez vuelva sobre su decisión y si es del caso, con base en los argumentos que se le presenten, la reconsidere de forma total o parcial. Es por ello que se le deben exponer al juzgador las razones por las que estima que su providencia esta errada a fin de que proceda a modificarla o revocarla.

Para que proceda su aplicación a una determinada providencia es necesario que el recurso haya sido interpuesto oportunamente, que quien lo interpone este legitimado para ello y que este se encuentre consagrado expresamente en el estatuto procesal civil. En el caso bajo estudio se cumple con dichos requisitos.

A efectos de resolver de fondo el recurso impetrado, precisa esta dependencia traer a colación a lo consagrado en el numeral 1 del artículo 598 del C G del P, el cual señala: "*cualquiera de las partes podrá pedir embargo y secuestro de los bienes que pueden ser objeto de gananciales y que estuvieran en cabeza de la otra*", en este caso, lo que se pidió inicialmente como medida cautelar, recae sobre un bien inmueble sujeto a un contrato de leasing habitacional, que nada tiene que ver con un bien cuya propiedad pertenezca exclusivamente al demandado, pero si es evidente que lo que si existe sin duda alguna es el derecho de crédito a ejercer la opción de compra, por parte del demandado.

De esta manera, se debe destacar que el leasing habitacional, es una modalidad actualmente prevista en la Ley 795 de 2003 y reglamentada mediante el Decreto 1787 de 2004.

Es indispensable, destacar que el contrato de leasing es una actividad financiera mediante la cual el propietario de un bien entrega su tenencia a cambio del pago mensual de **un arrendamiento con opción de**

**compra al terminar el contrato**; es decir, que al final del contrato se hace uso de dicha opción, sin que exista la certeza de que ello ocurra, puesto que se trata de una simple expectativa, que solo se define como ya se dijo al concluir el contrato, mientras tanto el bien es de propiedad exclusiva del arrendador, en este caso de Leasing popular Compañía de Financiamiento Comercial S.A, quedando claro, entonces, que la propiedad continua en cabeza del dueño del bien, **no del locatario**, destacando que este último durante la vigencia del contrato es un mero tenedor y no poseedor, pues es claro que tiene el uso y goce pero reconociendo dominio ajeno.

De otra parte y en atención a que las sumas de dinero que cancela el demandado, al final consolidaran el derecho a ejercer o no la opción de compra tienen que cuantificarse, momento en el cual pasan a consolidarse como uno de los bienes fungibles de ese deudor, quedando pendiente el valor restante para que el locatario ejerza la opción de compra o no ejerza dicho derecho, momento en el cual tendrá necesariamente que efectuar la cesión de los derechos derivados de ese contrato de leasing financiero a título oneroso a un posible comprador.

El despacho no revocará la decisión tomada, reiterando los argumentos que fundamentaron el auto censurando, ello en atención a que la medida inicialmente solicitada, consistió en: "**Que se decrete el secuestro de los derechos que en el equivalente al 50% tiene sobre la oficina 413C, que hace parte del Edificio Oasis Unicentro, ubicada en la carrera 100 No 5-169 de esta ciudad de Cali**, distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria No 370-793571 de la Oficina de Registro de Instrumentos público de Cali Valle. (Numeral 51 folios 3 a 6 Expediente Digital). (Negrillas y subrayado propias del despacho)

Ahora bien, en escrito obrante en el archivo 74 folios 5 a 7 del expediente digital, se evidencia que el togado solicita reconsiderar la decisión y modifica la medida inicialmente elevada e indica "**lo que se pide como medida cautelar reposa sobre los derechos de crédito que el locatario detenta al momento de ejercer la opción de compra** (..)" entendiendo así que el togado de la parte demandante modifica la medida inicialmente solicitada, a lo cual se accederá por ser procedente.

Así las cosas, se procederá a acceder a la nueva solicitud realizada y se ordenará el embargo del derecho de crédito a ejercer la opción de compra por parte del demandado Carlos Ignacio Duque Estrada y Melba Victoria Peláez Gómez, en el contrato de leasing No 6876 celebrado en el

mes de abril de 2009, con Leasing popular Compañía de Financiamiento Comercial S.A, respecto del inmueble oficina 413C, que hace parte del Edificio Oasis de Unicentro, ubicado sobre la carrera 100 N0 5-169 de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No 370-793571 de la oficina de instrumentos públicos de Cali, se advierte que el embargo se entenderá perfeccionado con la notificación al acreedor una vez le sea entregado el oficio, quien dentro del término de 10 días deberá informar acerca de la existencia del crédito o derecho, de cuándo se hace exigible la opción de compra, de su valor inicial y actual para lo cual debe allegar un historial de pagos o el que haga sus veces, de cualquier embargo que con anterioridad se le hubiere comunicado y si se le notificó antes alguna cesión o si la aceptó, con indicación del nombre del cesionario y la fecha de aquella, so pena de responder por el valor del derecho embargado.

### **DECISIÓN:**

En virtud de lo expuesto el Juzgado Once de Familia de Cali administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

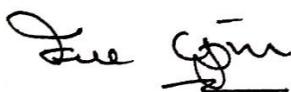
**PRIMERO:** No reponer la decisión tomada en el auto 1485 del 22 de septiembre de 2021, en lo relacionado a la negativa a decretar el secuestro del 50% del inmueble oficina 413C, que hace parte del Edificio Oasis de Unicentro, ubicado sobre la carrera 100 N0 5-169 de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No 370-793571, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Se accede a la nueva solicitud formulada por el apoderado de la parte actora, por tanto se ORDENA el embargo del derecho de crédito a ejercer la opción de compra por parte del demandado Carlos Ignacio Duque Estrada y Melba Victoria Peláez Gómez, en el contrato de leasing No 6876 celebrado en el mes de abril de 2009, con Leasing popular Compañía de Financiamiento Comercial S.A, respecto del inmueble oficina 413C, que hace parte del Edificio Oasis de Unicentro, ubicado sobre la carrera 100 N0 5-169 de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No 370-793571 de la oficina de instrumentos públicos de Cali, se advierte que el embargo se entenderá perfeccionado con la notificación al acreedor una vez le sea entregado el oficio, quien dentro del término de 10 días deberá informar acerca de la existencia del crédito o derecho, de cuándo

se hace exigible la opción de compra, de su valor inicial y actual para lo cual debe allegar un historial de pagos o el que haga sus veces, de cualquier embargo que con anterioridad se le hubiere comunicado y si se le notificó antes alguna cesión o si la aceptó, con indicación del nombre del cesionario y la fecha de aquella, so pena de responder por el valor del derecho embargado.

**TERCERO:** Elabórese el oficio pertinente y remítase al abogado de la parte demandante para que radique el mismo ante **Leasing popular Compañía de Financiamiento Comercial S.A**, y aporte constancia de ello, o en su defecto allegue dentro de los dos (2) días siguientes a la notificación de este auto, el correo electrónico de la aludida entidad, para proceder a remitir el mismo directamente del correo institucional del despacho.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**



**FULVIA ESTHER GOMEZ LOPEZ**  
**JUEZ ONCE DE FAMILIA DE ORALIDAD**

Publicado en estado electrónico 006 de 19/01/2022

EYCA

**Palacio de Justicia "Pedro Elías Serrano Abadía" Piso 8°**  
**Teléfono 898 68 68 ext. 2112 - 2113 fax - Cali**  
**[J11fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J11fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)**