



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN
J01ccpayan@vrndoj.ramajudicial.gov.co
Código 190013103001

Auto Interlocutorio N° 226

Catorce (14) de abril del dos mil veintiuno (2021)

Ref.: **Restitución de Inmueble Dado en Leasing Habitacional**

Dte.: **Banco Davivienda S.A.**

Dda.: **Ilia Inés Melo Melo**

Rad.: **2021-000050-00**

Ha pasado a Despacho la demanda contentiva del referenciado proceso, con el fin de resolver sobre su rechazo para conocer de la misma, por falta de competencia por el factor objetivo o cuantía de la pretensión, para lo cual se hacen las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Para determinar la cuantía de la pretensión demandada, se indica en el libelo demandatorio que la misma se estima en la suma de \$295.200.000, valor éste que según los hechos corresponde al producto del canon mensual por el termino del contrato de leasing, celebrado entre las partes contendientes, esto es, de \$1.640.000 por 180 meses¹, acorde con lo previsto en el numeral 6° del artículo 26 del CGP, para establecer la cuantía en los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento; empero, en tratándose de los demás procesos de tenencia, como el que aquí tiene ocurrencia, la cuantía se determina por el valor de los bienes, que en el evento de los inmuebles será el avalúo catastral, como allí mismo se indica.

Sobre el punto es de aclarar, que los contratos de leasing financiero **no son un simple contrato de arrendamiento**, son contratos atípicos en los que la sociedad de leasing, obra como un intermediario que adquiere el bien previamente

¹ Lo cual es errado, en virtud de que conforme al tenor literal del aludido contrato de leasing, el valor del canon mensual se pactó en la suma de \$1.315.000 mensuales, y con un término de duración de 240 meses.

escogido por el locatario o usuario, concediéndole a éste último su tenencia y la opción de compra a la terminación del negocio jurídico; razón por la cual en los procesos de restitución de los bienes adquiridos previa suscripción de un contrato de ésta naturaleza, como ya se dijo, **la cuantía se determina conforme a la última regla prevista en el numeral 6° del artículo 26 del CGP**, que reza: “***En los demás procesos de tenencia la cuantía se determina por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral***”.

Pues, el leasing en su acepción natural, puede definirse como un contrato financiero, con las características de ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, sin que ninguna de esas peculiaridades, permitan confundirlo con un negocio jurídico típico como, por ejemplo, **un simple arrendamiento**. Al mismo debe reconocérsele su carácter de atípico, ya que, si bien se alimenta de varios elementos jurídicos propios de otros contratos, ello no lo muta, no lo convierte en un contrato típico.

En este sentido, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia del 13 de diciembre de 2002, sobre el particular, adocrinó lo siguiente: “*El contrato de leasing en Colombia no posee una regulación legal propiamente dicha (suficiencia preceptiva), debe aceptarse, por ende, que no puede ser gobernado exclusiva y delantamente por las reglas que le son propias a negocios típicos, por afines que éstos realmente sean, entre ellos, por vía de ilustración, el arrendamiento; la compraventa con pacto de reserva de dominio; el mutuo. No en vano, la disciplina que corresponde a los negocios atípicos está dada, en primer término, por “las cláusulas contractuales ajustadas por las partes contendientes, siempre y cuando, claro está, ellas no sean contrarias a disposiciones de orden público”; en segundo lugar, por “las normas generales previstas en el ordenamiento como comunes a todas las obligaciones y contratos, (así) como las originadas en los usos y prácticas sociales” y, finalmente, ahí sí, “mediante un proceso de auto integración, (por) las del contrato típico con el que guarde alguna semejanza relevante” (cas. civ. De 22 de octubre de 2001; exp: 5817), lo que en últimas exige acudir a la analogía, como prototípico mecanismo de expansión del derecho positivo, todo ello, desde luego, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales, como informadores del sistema jurídico.” (Referencia jurisprudencial realizada en Sentencia T 734 de 2013).*

En esa misma providencia el alto Tribunal, destacó que **asimilar íntegramente el contrato de leasing con el contrato de arrendamiento**,

había hecho incurrir en el caso concreto, al Juzgado de conocimiento, en una causal de procedibilidad de la acción de tutela, en ese sentido manifestó:

(...)“*Por esta razón cuando en el trámite del referido **proceso de restitución de bien inmueble arrendado**, el accionado Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá, aplicó de manera analógica e integral el contenido del artículo 424 del C.P.C. **al suponer que la reclamación del contrato de leasing incumplido era asimilable a un contrato de arrendamiento común y corriente, incurrió en una causal de procedibilidad** de la acción de tutela por defecto sustantivo o material, justificado en una indebida interpretación de la citada norma a consecuencia de una indebida aplicación analógica del citado aparte normativo. En efecto, no podía la autoridad judicial imponer a Formaplac S.A., la restricción al ejercicio del derecho al debido proceso y de defensa contemplada en el numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del C.P.C., por no estar contemplada de manera expresa por el mismo Legislador para su aplicación a los contratos financieros como el leasing (...)*”.

(Subrayas y negrillas del Juzgado).

En ese contexto, pertinente es recordar que el leasing, "es un negocio jurídico en virtud del cual una sociedad le entrega a una persona la tenencia de un determinado bien productivo, para que lo use y obtenga provecho de él, a cambio de una renta periódica que se determina, principalmente, en función del goce concedido y de la amortización de su costo de adquisición, en el que, además, se le confiere al locatario o usuario, quien debe hacer restitución al vencimiento del plazo acordado, la opción ejercitable en ese mismo momento de adquirir la propiedad, mediante el pago de una suma de dinero establecida desde un comienzo por las partes" (Tomado del Documento de Trabajo "Reflexiones sobre algunos contratos mercantiles" de la Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla"

Debe además, distinguirse entre los diferentes contratos de leasing, v.g. el leasing operativo y el leasing financiero, en donde el primero una persona natural o jurídica, denominada arrendadora, concede a otra, denominada arrendataria, la tenencia de un bien para su uso y goce a cambio de una contraprestación consistente en el pago o renta de una suma de dinero periódica, y en el segundo, **la sociedad de leasing, obra como un intermediario que adquiere el bien previamente escogido por el locatario o usuario, concediéndole a éste último la opción de adquirirlo a la terminación del negocio jurídico**, conforme a la regulación que para ello, hace el artículo 2º del Decreto 913 de 1993.

Nótese además, que las razones jurídicas en las que descansa la motivación de quienes suscriben contratos de leasing, **son esencialmente diferentes, a las que justifican por ejemplo, un contrato de arrendamiento** de un bien, máxime cuando tal como se ha dicho, el leasing es autónomo y atípico, por lo que, no puede en todos sus sentidos, asociársele directamente a otros negocios jurídicos, por similares que sean, sino que deben atenderse, con exactitud, las reglas llamadas a establecer el marco jurídico que debe regir un contrato atípico, de ahí que solo por resaltar una característica, el leasing financiero, sólo puede ser desarrollado por las compañías de financiamiento comercial –hoy compañías de financiamiento- (artículo 12 de la Ley 35 de 1993 y 17 de la Ley 510 de 1999), y por los establecimientos bancarios (artículo 1° de la Ley 795 de 2003 y 26 de la Ley 1328 de 2009), y en temas como la responsabilidad de la sociedad de leasing por defectos de calidad o vicios ocultos del bien objeto del contrato, deba el locatario, recibir un tratamiento especial.

Entonces, dentro del presente asunto se observa que el Banco Davivienda S.A., celebró con la señora **Ilia Inés Melo Melo**, en calidad de locataria, un leasing de tipo financiero, mediante el recibió la tenencia de un bien inmueble destinado a vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, de \$1.315.0000, durante el plazo convenido de 240 meses, a cuyo vencimiento se le debe restituir al propietario, o adquirirlo si desea ejercer la concedida opción de compra a su favor.

Por ende, fueron y son elementos esenciales del contrato, la entrega del bien inmueble a la locataria para su uso y goce, el establecimiento del canon periódico con un abono a capital y un costo financiero, y la existencia a favor de la locataria, de la opción de compra.

Entonces, como se viene considerando, es factible entender que de lo que aquí se trata es de **una restitución de tenencia de bien inmueble dado en un contrato de leasing financiero**, en el cual se itera que la cuantía se determina tal como lo preceptúa la parte final del numeral 6° del artículo 26 del CGP, que dice: “La cuantía se determinará en los demás procesos de tenencia, por el valor de los bienes, **que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral**”, de donde, para determinar la cuantía de la demanda es necesario el avalúo catastral del bien inmueble objeto de la restitución que debió ser acreditado por la parte actora, no obstante al consultar la base de datos del predial de la Alcaldía de Popayán, cuyo pantallazo a continuación se adjunta:

The image displays three screenshots from the Catastro website:

- Left Screenshot: Información del Predio**
 - Referencia Catastral: 010106180000000
 - Destino: HABITACIONAL
 - Modulo Inmobiliario: 120-137636
 - Dirección: C 55BN 90 21 La
 - Botón: Información Detallada
 - Menú: Estado Financiero, Historial de Pagos, Notificaciones Jurídicas
 - Nota: Haga clic en los siguientes botones para realizar un pago o imprimir Recibo de pago.
 - Botones: Sol, Estado, Vigencia
- Middle Screenshot: Información del Predio**
 - Referencia Catastral: 010106180000000
 - Mód. Inmobiliario: 120-137636
 - Dirección: C 55BN 90 21 La 03 Ha W
 - Destino: HABITACIONAL
 - Tipo: URBANO
 - Clase: URBANO CONSTRUIDO
 - Extracción: *****3237 - 54N2*****3-4
 - Propietario: *****3237 - 54N2*****3-4
 - A. Terreno: 0 Ha - 96 Mts.
 - A. Edificado: 84 Mts.
 - Urb. Vigencia: 2021
 - Urb. Avalúo: 33.336.000
 - Botón: Cerrar
- Right Screenshot: Valor a Pagar**
 - Fecha Límite de Pago: 30/04/2021
 - Valor Total a Pagar: 1.098.371
 - Botón: Pago en Línea
 - Botón: Imprimir Estado de Cuenta
 - Botón: Pago en Línea
 - Menú: Cuentas y Créditos, Pagado, Saldo

El avalúo de dicho inmueble corresponde a la suma de **\$35.336.000**, por lo que la competencia para conocer de esta clase de procesos, por el factor objetivo, acorde con lo previsto en la referida norma, por tratarse de un inmueble, se determina por ese avalúo catastral, valor este que no excede el límite de los procesos de mínima cuantía; por consiguiente, como se viene diciendo, este Juzgado carece competencia para conocer de la demanda de este proceso, y de acuerdo con lo normado en los artículos 17 y 25 ib., debe dársele el trámite de los procesos de mínima cuantía, cuyo conocimiento le corresponde a los Jueces Civiles Municipales de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple.

Así las cosas, de conformidad con lo normado en el inciso 2º, del artículo 90 del Código General del Proceso, se rechazará de plano la demanda así presentada, enviándola digitalmente con sus anexos, a la Oficina Judicial de la Desaj-Cauca, para que sea repartida a uno de dichos Juzgados, a quienes, por el indicado factor objetivo de competencia o valor de las pretensiones, le corresponde conocer de ella.

Por lo expuesto, el **JUGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, CAUCA,**

RESUELVE:

1º.- RECHAZAR la demanda contentiva del referenciado proceso de **restitución de tenencia de bien inmueble dado en un contrato de leasing financiero**, por falta de competencia por el factor objetivo, en atención a lo anteriormente considerado.

2°.- REMITIR en consecuencia, electrónicamente la demanda y sus anexos, a través de la Oficina Judicial de la Desaj-Cauca, para que sea repartida a uno de los Juzgados Civiles Municipales de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, a quienes por el indicado factor objetivo de competencia o valor de las pretensiones, le corresponde conocer de la misma, previas las anotaciones de rigor en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Firmado Por:

JAMES HERNANDO CORREA CLAVIJO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO POPAYAN

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:

**9964c127549f9b82131610324a3d61be7c0239841f8bfb44f179e1e0eb40
ef23**

Documento generado en 14/04/2021 05:41:10 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>