

Radicación: 2023-00046-00
Proceso: VERBAL RESTITUCIÓN TENENCIA BIEN INMUEBLE DADO EN LEASING
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandados: ANDREA LILIANA MUÑOZ LÓPEZ



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN (CAUCA)

j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

190013103001

Trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Auto N° 425

Objeto a resolver

Ha pasado a Despacho la demanda contentiva del proceso de la referencia con el fin de resolver sobre su eventual admisión, en virtud del memorial de subsanación presentado en tiempo por la parte demandante.

Problema jurídico

¿Acorde con lo planteado en el memorial de subsanación de la demanda, se ha corregido cabalmente la misma, de los defectos advertidos en el auto inadmisorio de la misma?

Consideraciones:

Mediante proveído del 23 de marzo del presente año, se inadmitió la demanda, entre otros defectos, por no haberse allegado los avalúos catastrales de los bienes inmuebles que se pretende sean restituidos, aclarándole a la parte demandante que los mismos se requerían para efectos de establecer la cuantía del proceso, pues, al tratarse de la restitución de la tenencia de bienes inmuebles dados en leasing, la cuantía del proceso, y, por ende la competencia para conocer del mismo, se determina conforme lo reglado en el inciso final del numeral 6° del artículo 26 del CGP.

En cumplimiento de tal determinación el mandatario judicial de la entidad bancaria demandante, en escrito de subsanación remitido oportunamente al correo institucional del Juzgado, pretende subsanar la demanda, empero, incurre nuevamente en error, al no allegar los avalúos catastrales, aduciendo, que si bien es cierto que, el pilar del presente proceso es un contrato de leasing, no se puede perder de vista que se trata de la tenencia por arrendamiento, pues el demandante, entregó a la demandada un bien inmueble de su propiedad, quien se obligó a pagarle un canon de arrendamiento mensual por su uso y goce; resaltando que, el contrato de leasing comparte principios y características fundamentales de un contrato de arrendamiento típico, y, que la diferencia estriba en la opción de compra que se puede ejercer al finalizar el pago de los cánones de arrendamiento en el término pactado en dicho contrato, por lo que al ser el proceso una tenencia por arrendamiento y no una simple tenencia, la cuantía se

Radicación: 2023-00046-00
Proceso: VERBAL RESTITUCIÓN TENENCIA BIEN INMUEBLE DADO EN LEASING
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandados: ANDREA LILIANA MUÑOZ LÓPEZ

determina como lo dispone la parte inicial del numeral 6 del artículo 26 del CGP.

Sea lo primero aclarar a dicho mandatario judicial 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 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, *la cuantía se determina conforme a la última regla prevista en el numeral 6° del artículo 26 del CGP*.

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, adoctrinó 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 delantadamente 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

Radicación: 2023-00046-00
Proceso: VERBAL RESTITUCIÓN TENENCIA BIEN INMUEBLE DADO EN LEASING
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandados: ANDREA LILIANA MUÑOZ LÓPEZ

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 2° del parágrafo 2° 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 2° 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.

Radicación: 2023-00046-00
Proceso: VERBAL RESTITUCIÓN TENENCIA BIEN INMUEBLE DADO EN LEASING
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandados: ANDREA LILIANA MUÑOZ LÓPEZ

Entonces, dentro del presente asunto se observa que Davivienda S.A., celebró con la señora Andrea Liliana Muñoz López, en calidad de locataria, un *leasing de tipo financiero*, mediante el cual se les entregó en tenencia dos bienes inmuebles, sobre los cuales les concedió la opción de adquirirlo a la terminación del negocio jurídico, en tanto que, en su desarrollo, la locataria se obligó a pagar un canon de arrendamiento durante 240 meses.

Por ende, fueron y son esos los 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.

Por lo anterior, se tiene 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 la cuantía se determina tal como lo preceptúa la parte final del numeral 6º 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*".

Entonces, analizada la corrección de la demanda presentada, bajo los anteriores términos, se concluye que no se ajusta a los defectos advertidos en el ameritado auto inadmisorio, por lo que la respuesta al problema jurídico planteado es negativa.

En consecuencia, se procederá a su rechazo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 del Código General del Proceso, y el archivo de la actuación.

Por lo anteriormente expuesto, el **Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán,**

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la anterior demanda, por no haber sido subsanada en debida forma.

SEGUNDO: ARCHIVAR la actuación, previas las anotaciones respectivas, para lo cual se hará uso de las herramientas institucionales de almacenamiento digital disponible.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

MÓNICA RODRÍGUEZ BRAVO

Firmado Por:
Monica Fabiola Rodriguez Bravo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Popayan - Cauca

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: **e23b55fe805727bbebc22b690016c1f330fec130d6405f8081cef1485b3eb0f2**

Documento generado en 13/04/2023 01:47:11 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>