



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

SECRETARÍA. Montería, Catorce (14) de abril de dos mil veintitrés (2023). Pasa al despacho de la señora Jueza la presente demanda, pendiente decidir sobre su admisión. Sírvase proveer.

YAMIL MENDOZA ARANA
Secretario

Catorce (14) de abril de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO	VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE LEASING HABITACIONAL
DEMANDANTE	BANCO DAVIVIENDA S.A. – NIT 860034313-7
DEMANDADOS	JUAN GUILLERMO NAVARRO JIMENEZ – CC 10775882
RADICADO	23001310300320230005600
ASUNTO	AUTO ADMITE
PROVIDENCIA N°	(#)

Se encuentra a Despacho la demanda en referencia para resolver sobre su admisión.

Previo a ello, el Despacho procede a verificar en la Plataforma SIRNA la vigencia de la tarjeta profesional del abogado CARLOS ALFREDO BARRIOS ALVAREZ – CC 1.066.523.289 y T.P 329.486 del C.S de la J; donde se pudo evidenciar que se encuentra en estado VIGENTE:

DS	NOMBRES	TIPO CÉDULA	# CÉDULA	# TARJETA/CARNÉ/LICENCIA	ESTADO
ALVAREZ	CARLOS ALFREDO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	1066523289	329486	VIGENTE

1 - 1 de 1 registros

← anterior 1 siguiente →

ASUNTO A DIRIMIR

Con la presente causa judicial se busca obtener la terminación del contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional, de fecha 30 de noviembre de 2016 No. 06015157000118388, celebrado entre el Banco Davivienda S.A. como entidad autorizada y JUAN GUILLERMO NAVARRO JIMENEZ como locatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 01 de agosto de 2022. Y en consecuencia, se condene a la parte demandada a restituir a la parte demandante el bien inmueble ubicado en Montería, en el barrio la castellana edificio Zandalo II propiedad horizontal- Calle 62 Número 9-52 Apartamento 1001 y parqueadero número 29 de la ciudad de Montería- Córdoba, Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 140-156781 y 140-156813.

El despacho en actividad de estudio de admisibilidad, inicia precisando que el contrato de arrendamiento financiero o habitacional participa de naturaleza jurídica no asimilable al contrato de arrendamiento, en el cual la renta tiene componentes y finalidades diferentes. Por lo tanto, la cuantía del proceso de restitución de bien inmueble originado de contrato de Leasing modalidad habitacional, para su terminación se determina por el valor del bien y no del canon.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Se itera, el contrato de arrendamiento financiero o habitacional de naturaleza atípica, no puede equipararse al contrato de arrendamiento como negocio típico, tal como lo dejó sentado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“En este orden de ideas, como el legislador -rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, “cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general” (Cas. Civ. de oct. 22/2001; exp. 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico...

Bajo este entendimiento, si 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 estos realmente sean, entre ellos, por vía de ilustración, el arrendamiento; la compraventa con pacto de reserva de dominio; el mutuo...

No escapa a la Sala que la doctrina nacional e internacional, ha discurrido entre diversas tipologías contractuales, a la hora de precisar cuál es la naturaleza jurídica del leasing, al punto que éste, en el plano dogmático, es uno de los tópicos más controversiales de la ciencia mercantil contemporánea. Así, sólo por vía de ejemplo, se ha considerado que se trata de un arrendamiento, habida cuenta que, en lo medular, el contratante entrega al usuario la tenencia del bien para su uso y goce, a cambio de un precio; o de un arrendamiento sui generis, en la medida en que posee una fuerte naturaleza financiera; o de equipamiento-arriendo, en cuanto reservado -fundamentalmente- para proveer de equipo a la industria y el comercio, entre otras razones; o una compraventa a plazos con reserva de dominio, toda vez que la sociedad de leasing conserva la propiedad del bien que ha adquirido por instrucciones del tomador, quien podrá hacerse a ese derecho al finalizar el contrato; o como un contrato de crédito, pues la compañía financiera, en últimas, adelanta el capital al adquirir el bien escogido por el usuario del equipo. Y, en fin, se ha querido ver en él una suerte de negociación compleja -o articulada-, en el que conviven, de alguna manera, diversos negocios jurídicos: el arrendamiento con la opción de compra -o con una promesa unilateral de venta, precisan algunos-, sobre la base de que el arrendador le concede al locatario el derecho de adquirir el bien arrendado, al terminar el contrato (C.E. sent. dic. 14/88; exp. 1661); o el contrato de locación con la compraventa, que es una variante de la anterior, en cuanto las partes, al finalizar el arrendamiento, podrían ajustar una venta en la que se imputaría al precio una parte de los cánones previamente percibidos...

Así, aunque el leasing y el arrendamiento son contratos en virtud de los cuales se entrega la tenencia, el precio que se paga por ella en el primero responde a criterios económicos que, en parte, difieren de los que determinan el monto de la renta (p. ej.: la amortización de la inversión y los rendimientos del capital), sin que tampoco sea propio del contrato de locación, como sí lo es del leasing, la existencia de una opción de compra a favor del tomador, quien, además -ello es medular en la esfera reservada a la causa negocial-, acude a este último negocio como una legítima alternativa de financiación, a diferencia de lo que acontece en el arrendamiento, en el que milenariamente la causa del contrato para el arrendatario, estriba en el disfrute de la cosa...



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Similares razones conducen a no acoger aquellas posturas que acoplan o engastan en el leasing, a modo de collage, diversos negocios jurídicos (pluralidad negocial, tales como arrendamiento con opción de compra; compraventa con pacto de reserva de dominio, entre otras), habida cuenta que a través de ese expediente, in radice, se desdibujan las razones jurídico-económicas que, en la órbita causal, motivan la celebración del contrato, pues, de una parte, no puede afirmarse categórica y privativamente que el usuario en el leasing siempre aspira a hacerse a la propiedad de la cosa, según se esbozó; más bien, se ha procurado -en sentido amplio- un mecanismo indirecto de financiación para servirse de la utilidad que le es intrínseca a aquél, sin menoscabo del capital de trabajo que posee, conforme a las circunstancias. De igual forma, no puede perderse de vista que la determinación del precio en el contrato de leasing, tiene una fisonomía muy especial, que no responde única y exclusivamente al costo por el uso y goce concedido al arrendatario, sino que obedece, prevalentemente, a criterios financieros que van desde la utilidad propiamente dicha, pasando por la recuperación de la inversión, hasta la eventual transferencia del derecho de propiedad.

Expresado en términos concisos, en obsequio a la brevedad, es preferible respetar la peculiar arquitectura jurídica del apellidado contrato de leasing, antes de distorsionarlo o eclipsarlo a través del encasillamiento en rígidos compartimentos contractuales típicos, se itera, facturados con una finalidad histórica enteramente divergente, propia de las necesidades de la época, muy distintas de las que motivaron, varias centurias después, el surgimiento de este lozano acuerdo negocial...”¹.

Ahora bien, el artículo 82 del Código General del Proceso enlista los requisitos formales que debe reunir toda demanda y dentro de ellos, en el numeral 9º exige señalar “*La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite*”.

En aras de establecer la cuantía para efectos de determinar cuál es el funcionario competente que debe asumir su conocimiento y trámite, esta agencia judicial se remite a lo reglado en el numeral 6º del artículo 26 del C.G.P, que al tenor reza:

“En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. **En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral”.**

En sujeción a las disposiciones normativas arriba señaladas y como quiera que el demandante no intenta obtener la terminación de un contrato de arrendamiento, sino la terminación de un contrato de leasing habitacional para adquisición de

¹ Sala de Casación Civil, sentencia 6642 del 13 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

vivienda y la consecuente restitución del bien inmueble objeto del mismo, la cuantía se establece por el valor del avalúo catastral en tratándose de bienes raíces.

Así las cosas, revisado el escrito demandatorio y las pruebas que con ella se allegaron, encuentra el despacho que acorde a liquidación de impuesto predial, el avalúo catastral del bien inmueble objeto de este proceso obedece a la suma de **ciento tres millones de pesos (\$103.295.000)**,

		ALCALDIA DE MONTERIA GOBIERNO DE LA GENTE				RECIBO OFICIAL DE PAGO No. 20230030315					
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO											
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-01-00-00-0349-0005-9-01-10-0001		VENCE:		20/02/23					
REFERENCIA ANTERIOR		01-01-00-00-0349-0005-9-01-10-0001		DIRECCIÓN:		C 62 9 52 APARTAMENTO 1001					
MATRICULA INMOBILIARIA		140-156781		DIRECCIÓN POSTAL:		C 62 9 52 APARTAMENTO 1001					
CÓD. POSTAL:											
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO											
ÁREA TERRENO (M2)		25		ÁREA CONSTRUIDA (M2)		113					
DESTINO		HABITACIONAL		ESTRATO		NO DEFINIDO					
TARIFA APLICADA				TARIFA APLICADA		12/1000					
AVALÚO:				AVALÚO:		\$103.295.000					
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL											
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL				DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN							
BANCO DAVIVIENDA S.A.				TIPO N NÚMERO 860034313-7							
Periodos en este recibo: 2019-1, 2020-1, 2021-1, 2022-1, 2023-1											
VIGENCIAS ANTERIORES											
CONCEPTO		CAPITAL		INTERÉS		SANCIÓN		DESCUENTO		TOTAL	
Vigencias Anteriores		\$1.765.100		\$628.000		\$0		\$316.000		\$2.077.100	
VIGENCIA ACTUAL											
CONCEPTO		CAPITAL		INTERÉS		SANCIÓN		DESCUENTO		TOTAL	
Sobretasa Bomberil		\$24.800		\$0		\$0		\$0		\$24.800	
Predial		\$1.239.500		\$0		\$0		\$186.000		\$1.053.500	
Total Vigencia Actual		\$1.264.300		\$0		\$0		\$186.000		\$1.078.300	
Totales:		\$3.029.400		\$628.000		\$0		\$502.000		\$3.155.400	
Datos último Pago:		Fecha: 07/09/2018		No. Recibo: 27324552		Total Pagado:		405,071		Banco: BANCO DE OCCIDENTE	
Periodos con saldo: 2019-1, 2020-1, 2021-1, 2022-1, 2023-1											
						TOTAL RECIBO:		\$3.657.400			
						DESCUENTO:		\$502.000			
						VALOR A PAGAR:		\$3.155.400			
Tasa Interés Mora Diaria:		0,1024		Tasa Vigencia Desde:		01/02/2023 Hasta 28/02/2023					
Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE, BANCO AV VILLAS, BANCO CAJA SOCIAL, BANCO COLPATRIA, BANCO DAVIVIENDA, BANCO DE BOGOTÁ, BANCO PICHINCHA, BANCO POPULAR, BANCO SUDAMERIS, BANCOLOMBIA, BBVA											
Cheque de Gerencia a nombre de Fiduciaria de Occidente Nit: 800143157-3.											
CONTRIBUYENTE								INTERNET - 20/02/2023-04:44:30 PM			

Efectuada la sumatoria de la totalidad de las pretensiones al tiempo de presentación de esta demanda (avalúo catastral de los bienes cuya restitución de tenencia se pretende), se tiene que dicha operación aritmética arroja monto equivalente a **CIENTO TRES MILLONES DE PESOS (\$103.295.000)**. Por tanto, es dable concluir que se trata de un proceso de menor cuantía, ya que para la vigencia 2023 aquella se encuentra fijada cuando las pretensiones patrimoniales superen los \$ 46.400.000, pero sin exceder de \$ 174.000.000. Así las cosas, bajo los derroteros establecidos en el C.G.P., para determinar la competencia en razón a la cuantía, el presente proceso no podrá ser objeto de trámite por parte de este despacho ante la ausencia de competencia derivada del factor cuantía.

En consecuencia, **se rechazará la demanda de la referencia por falta de competencia en razón a la cuantía**, y se ordenará por secretaria remitirlo a la oficina judicial de la ciudad de Montería, para que sea repartido antes los Jueces Civiles Municipal de Montería – Córdoba.

En mérito de lo expuesto, éste Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería.

RESUELVE



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda, por falta de competencia por el factor cuantía, y se ordenará por secretaría remitirla a la oficina judicial de la ciudad de Montería, para que sea repartido antes los jueces Civiles Municipales de Montería – Córdoba, conforme a lo dispuesto en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Por secretaría realícese las desanotaciones correspondientes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA

MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

Av.

Firmado Por:

Maria Cristina Arrieta Blanquicett

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 3

Monteria - Cordoba

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: **317b5160cf31db49d8c40e294c1223a85ea0168b1abdf9e2efc4ece4d0c957cb**

Documento generado en 14/04/2023 12:18:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>