



Junio diecisiete (17) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: VERBAL RESTITUCION DE TENENCIA

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE

Demandado: SOCIEDAD J.P CONSTRUCCIONES LTDA

Radicación: 44001310300220200008700

Se pronuncia el despacho en esta oportunidad, frente a la excepción previa de falta de competencia propuesta por la parte demandada, no obstante haber consignado en su escrito que propone como de fondo aquella, pues al inicio del mismo manifiesta que contesta demanda con excepción previa, siendo esta de tal carácter, de acuerdo con el numeral 1° del artículo 100 de Código General del Proceso, en aras de dar primacía al derecho sustancial.

FUNDAMENTOS DE LA EXCEPCIÓN PREVIA

Arguye la parte demandada que el numeral 6° del artículo 26 de Código General del Proceso, establece como se determina la cuantía para los procesos de tenencia, así cuando ésta es por arrendamiento, se fija 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, mientras que cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos.

Manifiesta que la Corte Constitucional en sentencia T-734 de 2013 considera que la reclamación judicial por incumplimiento contractual por parte del locatario, se someterá a lo reglado por las normas adjetivas, en especial al trámite del proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado, en vigencia por supuesto del Código de Procedimiento Civil, lo cual se ajusta hoy al proceso verbal establecido en Código General del Proceso, incluidas las disposiciones especiales establecidas en su artículo 384.

Es así que atendiendo las pretensiones contenidas en el libelo demandatorio, de terminación del contrato y de restitución del inmueble dado en arriendo, y dadas las características del convenio suscrito como locatario por el demandado PINEDO PABON, no hay duda que estamos en frente de un proceso de restitución por tenencia a título de arrendamiento, por lo que la regla aplicable para fijar la cuantía deberá ser sobre el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, en tanto que se trata de un plazo determinado, y no sobre el valor de los inmuebles a restituir, por lo que no es usted competente señor(a) juez para estudiar el presente caso.

CONSIDERACIONES

El problema jurídico a dilucidar en el presente proveído se centra en establecer si esta judicatura carece o no de competencia para tramitar el presente asunto.

Ello por cuanto la disconformidad de la demandada está fijada en la falta de competencia del despacho para conocer del presente por razón de la cuantía, pues sostiene que ésta se determina por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, al haberse determinado el plazo y no sobre el valor de los inmuebles a restituir.

No obstante, dicha afirmación la realiza sin soporte de cálculo alguno que desdeñe la mayor cuantía de este trámite en uno de menor o mínima, cuya competencia corresponda a los jueces civiles municipales o de pequeñas causas y competencia múltiple de esta ciudad.

Respecto al contrato de leasing financiero tiene dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“... En cualquiera de sus categorías, es un contrato esencialmente atípico, que no se halla copiosamente regulado en nuestro ordenamiento jurídico ni se adecúa a plenitud con figuras contractuales ya reconocidas por el legislador; empero, en la actualidad cuenta con normativas que delimitan algunos de sus aspectos nucleares.

Por ejemplo, el canon 1º del Ley 795 de 2003 que adicionó el numeral 1º del precepto 7º de Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, autorizó a las entidades bancarias a “realizar operaciones de leasing habitacional”, estableciendo así un sujeto calificado en uno de los extremos contratantes.

Por su parte, el Decreto Único del Sistema Financiero (Decreto 2555 de 2010), contempló dos modalidades del “leasing habitacional”, familiar y no familiar, según la destinación dada al bien raíz involucrado: la primera, si el locatario adquiere la tenencia del inmueble “exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar”; la segunda, cuando se detenta para una finalidad diversa”¹.

Así mismo, la citada Sala Civil en sentencia de 13 de diciembre de 2002 dentro del expediente 6462 con ponencia del M.P. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, también ha sostenido que es:

“...un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada –por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal –mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, *lato sensu*, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, *in actus*, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, *in futuro*, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.

Por su parte la Corte Constitucional en sentencia T-734/2013 consideró:

“...preciso advertir que en el contrato de leasing operativo, a pesar de no existir similitud de todos sus elementos a un contrato típico de arrendamiento inmobiliario, se ha entendido que la reclamación judicial por incumplimiento contractual por parte del locatario se someterá a lo reglado por el Código de Procedimiento Civil, en especial al trámite del proceso abreviado de la restitución de inmueble arrendado contenido en su artículo 424.”

En consecuencia, independientemente de la modalidad de leasing de que se trate, este es un contrato de arrendamiento financiero, que en materia procesal se somete a lo normado para los procesos de restitución inmueble arrendado, de conformidad con lo previsto en el artículo 385 y 384 de Código General del Proceso, aunque no en todos sus aspectos de acuerdo a las posiciones adoptadas por las citadas Corporaciones.

Ahora bien, lo que pretende el demandante, es la terminación de los contratos de leasing financiero inmobiliario N° 180-87554 y 180-118343 y el leasing financiero N° 180-127860, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la sociedad demanda y la restitución del mueble e inmuebles objeto de los mismos. Así, al tratarse de un proceso de restitución por arrendamiento, como bien lo sostuviera el recurrente y como en efecto este despacho lo hizo, para efectos de determinar la competencia, la cuantía se determina por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, si

¹ STC-7709-2020

estuviere definido el plazo, o en su defecto, por el valor de la renta de los 12 meses anteriores a la presentación de la demanda, como lo establecen las primeras líneas del numeral 6 del artículo 26 ejusdem.

En efecto, en el contrato de leasing N° 180-87554, el plazo fue fijado en 120 meses, en tanto que el valor del canon actual conforme quedó anotado en la demanda es de \$3.480.615 mensuales, luego al tenor de la referida norma, como la cuantía se determina por el valor actual de la renta durante el término pactado, entiende el despacho que debe multiplicarse el valor por el plazo, así: $\$3.480.615 * 120 = \$417.673.800$. Ahora bien, dicha operación se repite para el contrato de leasing N°180-127860, valor del canon $\$7.107.542 * 72 \text{ meses} = \$511.743.024$; de igual modo, para el contrato de leasing N°180-118343, valor del canon $\$2.734.003 * 60 \text{ meses} = \$164.040.180$. En consecuencia, cada una de las cantidades anotadas, supera con creces la mayor cuantía, al tenor de lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 25 ídem, por exceder el equivalente a 150 SMLMV, es decir el valor de \$131.670.300, por cuanto este ascendía para el año 2020 a la suma de \$ 877.803.

Entonces, es este despacho competente para tramitar el proceso, en tanto se itera, la cuantía se determinó por el valor actual de la renta de cada uno de ellos consignada en la demanda durante el término pactado en los contratos de leasing, siendo esta de mayor; amén que cada una de las pretensiones de la demanda son acumulables por así disponerlo el artículo 88 ibídem, luego conforme al numeral 1° del artículo 20 ejusdem, corresponde al juez del circuito en primera instancia los asuntos contenciosos de mayor cuantía como el presente; razones suficientes para declarar impróspera la excepción previa de falta de competencia propuesta por la parte demandada. Sin condena en costas porque no aparecen causadas, N° 8 del artículo 365 ibídem.

En razón y mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Riohacha,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR IMPROSPERA la excepción previa de falta de competencia propuesta por la parte demandada, por lo argumentado.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**YEIDY ELIANA BUSTAMANTE MESA
JUEZ
JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE RIOHACHA-LA
GUAJIRA**

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:

b3a479839ba1b94ebfb2b92bfefc74812c32c7229511b2191f49b17d0200f594

Documento generado en 17/06/2021 04:55:19 p. m.

Proceso: VERBAL RESTITUCION DE TENENCIA
Demandante: BANCO DE OCCIDENTE
Demandado: SOCIEDAD J.P CONSTRUCCIONES LTDA
Radicación: 44001310300220200008700

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