

Secretaría: El término de cinco días para subsanar los defectos de la demanda, transcurrió así : 8,9,12,13,14 de Julio de 2021. Se presentó escrito en oportunidad.

Cartago, Julio 15 de 2021 a Despacho.



**JOSE HUMBERTO FLOREZ VALENCIA**

Secretario.

República de Colombia



Departamento del Valle del Cauca

Juzgado Segundo Civil del Circuito

Circuito de Cartago

Email: J02cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co

Celular 3225438198

**AUTO No. 632**

**VERBAL (RESTITUCION DE TENENCIA)**

**RADICACION: 761473103002-.2021-00097-00**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

**Cartago, Julio quince (15) de dos mil veintiuno (2021)**

**FINALIDAD DE ESTE AUTO:**

Determinar si conforme al contenido del escrito de subsanación presentado por la togada de la parte actora en la demanda de carácter **Verbal (Restitución de Tenencia) Contrato Leasing** formulada por el **Banco Davivienda S.A.** a través de su representante legal, contra el señor **Víctor Alfonso Piedrahita Núñez** en su condición de locatario según contrato Leasing respecto al bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 375-16354 de la oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Cartago Valle, se cumplieron las exigencias referida en el auto inadmisorio y proceder en consecuencia a impulsar el trámite procesal pertinente.

### **S e c o n s i d e r a :**

Con seguimiento de lo dispuesto en el auto inadmisorio, la gestora judicial de la entidad demandante aportó un recibo de impuesto predial del predio objeto de demanda Archivo 015 folio 3 expediente digital, apreciándose que para el año 2021 se reporta como avalúo catastral del mismo el valor **de \$ 15.569.000.00 mcte.**, destacando sin embargo, que al tener como basamento para la demanda un contrato de arrendamiento financiero, queda inmerso en la aplicación del Art. 26 Num 6º C.G.P como si se tratara de un contrato de arrendamiento para efectos de la cuantía.-

Al respecto, ha de anotarse que, contrario a lo esgrimido por la apoderada de la entidad financiera ejecutante, no se está ante un contrato de arrendamiento financiero común. La demanda ejecutiva versa sobre el denominado *leasing* habitacional, contrato atípico pero nominado, diferente al contrato de arrendamiento. La intención de las partes contratantes en este tipo de convenciones no es, ni mucho menos, la de celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda<sup>1</sup>, sino que la finalidad es la de uso, provecho y financiamiento para su adquisición, esta última opción si así lo decide el locatario, a cambio de una renta periódica establecida por las partes al inicio del contrato.<sup>2</sup>

La Corte Suprema de Justicia expresó en sentencia del 13 de diciembre de 2000 que 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 comercial, acude a éste 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.

Lo que se está llevando a cabo en dicho negocio jurídico es un pago anticipado de una parte del valor del inmueble objeto de la operación de *leasing*.

---

<sup>1</sup> Baena Cárdenas, Luis Gonzalo. El *leasing* habitacional: instrumento para la adquisición de vivienda. 3ª Ed. Agosto de 2014. Ed. Universidad Externado de Colombia. Pg. 257-258.

<sup>2</sup> Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla. Reflexiones sobre algunos contratos comerciales; Fiducia mercantil, *leasing* y agencia comercial. Documento de trabajo. Ed. 2009

Por lo esgrimido en precedencia, tratándose de un proceso verbal, lo que puede hacer la entidad “arrendataria” es instar la terminación del contrato, seguido de la restitución del inmueble<sup>3</sup>, como en efecto se solicitó. Pero al no tratarse de un contrato de arrendamiento, no debe establecerse la cuantía por la suma de la totalidad de cánones del contrato. La cuantía debe determinarse, conforme lo señala el numeral 6 del artículo 26 del CGP.

Ahora, al enfocarse el Despacho en el punto central de la inadmisión y como quiera que con el documento aportado queda establecido que, de acuerdo al avalúo del bien, se trata de un asunto de mínima cuantía, habrá de rechazarse la demanda en armonía con lo predicado en el inciso segundo del Art. 90 del C. General del Proceso y en consecuencia, se remitirán éstas diligencias al Juez Civil Municipal (Reparto) de la ciudad de Cartago Valle a través de la oficina de apoyo judicial, para que asuma su conocimiento y proceda a resolver sobre la admisión de la demanda.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartago Valle

#### **S e R e s u e l v e:**

**1º. Rechazar por falta de competencia** la demanda de carácter **Verbal (Restitución de Tenencia de bien mueble) Contrato Leasing** formulada mediante apoderada judicial por el **Banco Davivienda S.A** a través de su representante legal contra el señor **Víctor Alfonso Piedrahita Núñez** por lo expuesto en la motivación.

**2º.- Remitir** éstas diligencias al Juzgado Civil Municipal (Reparto) de Cartago Valle a través de la oficina de apoyo judicial, compartiéndose el vínculo correspondiente para que se tenga acceso a la carpeta contentiva del expediente digital.-

**3º.** De acuerdo a lo dispuesto por el último inciso del Art. 90 del C. General del Proceso, envíese a la oficina de apoyo judicial el formato de compensación debidamente diligenciado.

**4º.-** Déjense las constancias correspondientes en el expediente digital

**5º.** Ya tiene la doctora DIANA PATRICIA GIL HENAO identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.088.291.054 y tarjeta profesional No.231.209 del

---

<sup>3 3</sup> Baena Cárdenas, Luis Gonzalo. El *leasing* habitacional: instrumento para la adquisición de vivienda. 3ª Ed. Agosto de 2014. Ed. Universidad Externado de Colombia. Pg. 291.

Consejo Superior de la Judicatura, personería para representar los intereses de la parte demandante en éste asunto.

**6o.- Notificar** éste auto de conformidad con el Art. 9º del Decreto Legislativo 806 de Junio 4 de 2020.-

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**EL JUEZ**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diego Juan Jimenez Quiceno', written in a cursive style.

**DIEGO JUAN JIMENEZ QUICENO**

**h. f. v.**