

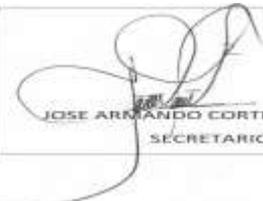


JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE SEVILLA VALLE DEL CAUCA

SECRETARIA:

Procedente del Juzgado Promiscuo Municipal de Caicedonia, llega a este Despacho la demanda Verbal de restitución de Inmueble dado en tenencia, promovida por el Banco DAVIVIENDA S.A. en contra del señor JORGE ELICER AGUDELO AGUDELO. Queda radicado al No. **767363103001-2022-00041-00**

Abril 22 de 2022



JOSE ARMANDO CORTES GIRALDO
SECRETARIO

Auto Interlocutorio	
Radicado	76 736 31 03 001 2022 00 -00
Proceso	RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO (CONTRATO DE LEASING FINANCIERO)
Demandante	BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado	JORGE ELIECER AGUDELO AGUDLEO
Tema	RECHAZA Y DEVUELVE DEMANDA

Sevilla Valle del Cauca, abril veintisiete (27) de dos mil veintidós (2022)

I. ANTECEDENTES

1.1 El BANCO DAVIVIENDA S.A, mediante apoderado judicial, presenta demanda verbal de restitución de tenencia de bien inmueble (Leasing) en contra del señor JORGE ELICER AGUDELO AGUDELO, misma que se presentó ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Caicedonia Valle, por tratarse de un asunto de menor cuantía.

1.2 Según el escrito de demanda, el extremo pasivo Sr. JORGE ELIECER AGUDELO AGUDELO, celebró un contrato de Leasing habitacional distinguido



JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE SEVILLA VALLE DEL CAUCA

bajo el No. 06013137500036084 con la entidad demandante DAVIVIENDA S.A. celebrado por la suma de \$100.000.000.00 a un término de 180 meses, bajo un canon mensual de \$1.165.000.00 mes vencido, hasta completar el valor total del contrato e intereses remuneratorios a la tasa de interés de 12.00% E.A.

1.3 El demandado desde el 11 de noviembre de 2020 entró en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda, la suma de \$12.815.000, y consecuencia de ello, solicita la actora que se declare terminado el contrato de leasing habitacional ya referido.

1.4 El Juzgado Promiscuo Municipal de Caicedonia Valle, al estudiar la cuantía, la fundamentó en el contenido del artículo 26 # 6 del Código General del Proceso, que establece que *“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...”* (Negrillas fuera de texto)

CONSIDERACIONES

2.1 Observa respetuosamente esta Judicatura, y salvo mejor criterio, que yerra el Juzgado Promiscuo Municipal de Caicedonia, al considerar que en este caso se ha de establecer la cuantía, considerando solo el canon de arrendamiento, porque se trata de un contrato diferente al de arrendamiento, el de leasing.

2.2 En este orden de ideas, el artículo 26 # 6 del CGP, se determina la cuantía por el valor de los bienes dados en un acto de tenencia diferente al arrendamiento, y que, en el caso de los inmuebles, es el avalúo catastral.

2.3 Ciertamente la naturaleza jurídica del *Leasing inmobiliario habitacional*, que es verdaderamente el caso que nos ocupa, es diferente de la del contrato de arrendamiento de vivienda Urbana¹

“El ‘leasing’ –anglicismo recientemente incorporado al castellano, según lo realza la última edición del Diccionario de la Lengua Española-, es una operación originaria de los Estados Unidos de Norteamérica, que se remonta a los años siguientes a la Segunda Guerra Mundial, específicamente, a comienzos de la década de los cincuenta, prevalentemente como un novísimo modelo de financiación, muy

¹ Ver Decretos 2555 de 2010, en su artículo 2.2.1.1.1. 1787 de 2004, así como la sentencia CSJ SC, 13 dic. 2002, rad. 6462.



JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE SEVILLA VALLE DEL CAUCA

apropiado para adelantar –o apalancar- procesos de reconversión industrial, en cuanto permitía –y permite- el acceso al crédito y, por contera, a bienes de capital o a equipos necesarios para el crecimiento y expansión económica, sin tener que afectar o comprometer, en grado superlativo, el patrimonio del empresario o, en general, del usuario crediticio y, de paso, obtener algunas ventajas de orden fiscal o tributario.

*Es este, entonces, 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.*

(...)

*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 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. De igual forma, si bien es cierto que en el leasing, el usuario tiene la lícita opción de hacerse a la propiedad de la cosa (posterius), es enteramente posible que no lo haga y que, por tanto, al vencimiento del contrato restituya la cosa a la compañía, circunstancia que impide su generalizada asimilación a la compraventa –sobre todo a priori-, la que además, tiene confesada vocación de “transferir” el dominio, **no así el***



JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE SEVILLA VALLE DEL CAUCA

leasing que, en línea de principio, únicamente permite obtener la tenencia, como se acotó (negocio tenencial). En este mismo sentido, no puede afirmarse que el leasing se asimila o se traduce en un mutuo, como quiera que ni es contrato traslativo del dominio, **mucho menos de naturaleza real**, ni tampoco recae sobre bienes fungibles (Cfme: cas. civ. de 22 de marzo de 2000; exp: 5335).

2.4 El avalúo catastral del bien inmueble que nos convoca, identificado con la matrícula inmobiliaria 382-18595, se observa, a folios 161 escaneado por valor de \$ 26.891.000, así como a folio 191 por el mismo valor, según escritura pública.

Lo anterior expuesto, es suficiente, para este estrado judicial, abstenerse de conocer y decidir el presente asunto, por lo que, en el estado en que se encuentran las diligencias, se devolverá al Juzgado de origen por competencia.

En mérito de lo expuesto, **el JUZGADO,**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que este Despacho no es competente para conocer y redirigir la presente demanda verbal de menor cuantía, de restitución de tenencia de bien inmueble (Leasing habitacional) que promueve el BANCO DAVIVIENDA S.A. en contra del señor JORGE ELICER AGUDELO A. Lo anterior, de acuerdo con las consideraciones sobre reglas de determinación de la cuantía.

SEGUNDO: DEVOLVER las presentes diligencias, al JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE CAICEDONIA VALLE, por lo comentado en la parte motiva.

TERCERO: Anótese su salida y cancélese su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS
LABORALES DE SEVILLA VALLE DEL CAUCA**

**DANIEL ESTEBAN VILLA PEREZ
JUEZ**

**JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CON
CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES -
SEVILLA, VALLE DEL CAUCA**

**NOTIFICACIÓN
POR ESTADO ELECTRONICO No.**

En la fecha: abril de 2022 se notifica el presente
auto por ESTADO, fijado a las 8:00 a.m.

**JOSE ARMANDO CORTES GIRALDO
SECRETARIO**

Firmado Por:

Daniel Esteban Villa Perez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001 Laboral

Sevilla - Valle Del Cauca



**JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS
LABORALES DE SEVILLA VALLE DEL 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:

e362b0b1353f000a994d19fe65b990abe7e1163702db061e02e109e1f8afedf4

Documento generado en 27/04/2022 04:29:20 PM

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