



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

SECRETARIA:

Procedente de reparto efectuado por la Oficina de Apoyo Judicial de este municipio, llega a este Juzgado la presente Demanda Verbal de sediciente “*Mayor Cuantía*” de Restitución de Inmueble dado en tenencia a título de Leasing, promovida por el Banco DAVIVIENDA S.A. en contra del señor JORGE ELICER AGUDELO AGUDELO. Queda radicado al No. **767363103001-2022-00046-00**.

Mayo 19 de 2022



JOSE ARMANDO CORTES GIRALDO
SECRETARIO

Auto Interlocutorio	289
Radicado	76 736 31 03 001 2022 00046-00
Proceso	RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO (CONTRATO DE LEASING FINANCIERO)
Demandante	BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado	CESAR FERNANDO DUQUE GIL
Tema	RECHAZA DEMANDA Y LA REMITE POR COMPETENCIA

Sevilla - Valle del Cauca, mayo diecinueve (19) 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 a título de leasing habitacional, de supuesta “*mayor cuantía*”, en contra del señor CESAR FERNANDO DUQUE GIL.



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

- 1.2 Según el escrito y anexos de la demanda, el extremo pasivo Sr. CESAR FERNANDO DUQUE GIL, celebró un contrato de Leasing habitacional distinguido con el No. 06013137500039179, de fecha 13 de febrero de 2015, con la entidad demandante DAVIVIENDA S.A. celebrado por la suma de \$ 91.200.000.00 a un término de 180 meses, bajo un canon mensual de \$ 970.000.00.
- 1.3 Se indica que el demandado, desde el 13 de octubre de 2021, entró en mora en el pago de los cánones, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda, un total de 6 meses, y consecuencia de ello, solicita que se declare terminado el contrato de leasing habitacional ya referido, y la correspondiente restitución del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 382-7855 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla. Mismo que se ubica en la carrera 15 número 5-54/ 68 de la zona urbana del municipio de Caicedonia – Valle del Cauca.
- 1.4 El señor Apoderado por Activa refiere la competencia, al considerar la cuantía por la suma de \$ 232.800.000 millones de pesos.

CONSIDERACIONES

- 2.1 Observa respetuosamente esta Judicatura, y salvo mejor criterio, que yerra directamente el Libelista, al considerar que en este caso se ha de establecer la cuantía por la suma de \$ 232.800.000 millones de pesos, dejando de lado que 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

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

financiación, muy 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 negocial-, 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*



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

vocación de “transferir” el dominio, **no así el 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 mencionado bien inmueble, se observa a folio 51 en formato electrónico, por valor de \$ 32.115.000², según la escritura pública No. 84 del 19 de enero de 2015 de la Notaría Cuarta de Armenia, Quindío.

2.5 Es necesario considerar que según el artículo 26 # 6 del Código General del Proceso “*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...**”*

Subrayas y negrillas agregadas respetuosamente por el Despacho, con el ánimo de dar énfasis al punto regulatorio.

Lo anteriormente expuesto, es suficiente para que este estrado judicial, deba abstenerse de conocer y decidir el presente asunto, por lo que, se remitirá al Juzgado que le corresponde por competencia, esto es, el Promiscuo Municipal de Caicedonia.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que este Despacho no es competente para conocer la presente demanda verbal de NO Mayor cuantía, de restitución de tenencia de bien inmueble, dado a título de leasing habitacional, que promueve el BANCO DAVIVIENDA S.A. (NIT 860.034.313-7) en contra del señor CESAR FERNANDO DUQUE GIL (CC 94385709). Lo anterior, de acuerdo con las consideraciones sobre reglas de determinación de la cuantía.

² Debiéndose verificar en el escenario procesal respectivo, si dicho avalúo catastral actual corresponde por la cuantía, a un proceso verbal de única por ser de mínima o de doble instancia, por ser de menor.



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

SEGUNDO: RECHAZAR³ la presente demanda, y remitirla por competencia al JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAICEDONIA VALLE, por lo comentado en la parte motiva.

TERCERO: Anótese su salida y cancélese su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**DANIEL ESTEBAN VILLA PEREZ
JUEZ**

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

**NOTIFICACIÓN
POR ESTADO ELECTRONICO No. 70**

En la fecha: Mayo 20 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

³ Según el artículo 321 # 1 del CGP, este auto admite recurso de apelación.



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

Juzgado De Circuito

Civil 001 Laboral

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:

970cdfc49f13979d51b56db2e8c0fc4a04154ed053dcc13cfab18f3e0787a334

Documento generado en 19/05/2022 03:25:36 PM

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