



República de Colombia  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva**

---

**Sala Primera de Decisión  
Civil Familia Laboral**

**ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA**

Magistrada Sustanciadora

Auto Interlocutorio No. 25

**Radicación No. 41001-31-03-003-2019-00258-01**

Neiva, veintisiete (27) de mayo de dos mil veinte (2020)

**ASUNTO**

Resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, Huila, el 15 de noviembre de 2019, mediante el cual se rechazó la demanda de restitución de tenencia promovida por BANCOLOMBIA S.A., en frente de VICTOR ALFONSO GARCIA JARAMILLO.

**ANTECEDENTES RELEVANTES**

La entidad actora presentó demanda verbal de restitución de tenencia de los bienes inmuebles, identificados con folios de matrículas inmobiliarias números 200-211439 y 200-211511, en contra de Víctor Alfonso García Jaramillo, a efecto de lograr la declaratoria de incumplimiento del contrato de leasing habitacional No. 135869, suscrito el 5 de enero de 2012, por la mora en el pago de los cánones en la forma y términos pactados, y en

consecuencia, se ordene la restitución de los bienes objeto de arrendamiento<sup>1</sup>.

El juzgado de primera instancia, a través de auto del 30 de octubre de 2019, inadmitió la demanda, en tanto que no fue aportado el avalúo catastral del inmueble que pretende restituir, documento necesario para determinar la cuantía conforme lo señala el numeral 6 del artículo 26 del Código General del Proceso, concediéndose a la parte actora el término de cinco días para subsanar la deficiencia anotada, so pena de rechazo<sup>2</sup>.

Dentro del término de ejecutoria, la parte actora, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación, buscando la revocatoria del referido auto y en consecuencia, la admisión de la demanda<sup>3</sup>.

### **AUTO RECURRIDO**

Mediante proveído del 15 de noviembre de 2019, el *A quo* rechazó los recursos de reposición y en subsidio de apelación, formulados en contra del auto inadmisorio de la demanda, en razón a su improcedibilidad conforme al numeral 3 del artículo 90 del Código General del Proceso.

Por otra parte, también se rechazó el escrito introductorio al tenor del artículo 90 *ibídem*, ordenándose la devolución de los anexos sin necesidad de desglose, bajo el fundamento que en aquel proveído se advirtió la necesidad de que el demandante, aportara el avalúo catastral del bien inmueble que se pretende restituir, en tanto que se trata del documento idóneo para determinar la cuantía, conforme lo preceptúa el numeral 6 del artículo 26 *ejusdem*, requisito *sine qua non* para establecer en cuál juzgado radica la competencia para conocer el presente asunto, que al no

---

<sup>1</sup>fls 38 a 42, C 1.

<sup>2</sup>fls 43, C 1.

<sup>3</sup>fls 45 a 48, C 1.

haberse satisfecho tal carga dentro de la oportunidad establecida, no queda alternativa distinta que rechazar la demanda.

Decisión cuestionada por la parte ejecutante, a través del recurso de apelación, el cual fue concedido en el efecto suspensivo mediante proveído del 5 de diciembre de 2019<sup>4</sup>.

## **RECURSO DE APELACIÓN**

El reparo exclusivamente se centra a atacar el fundamento que se tuvo en cuenta para rechazar la demanda, y en tal sentido, refiere que por la naturaleza jurídica del contrato de leasing habitacional, se asimila a un contrato de arrendamiento según la doctrina y jurisprudencia que cita y atendiendo a la definición de contrato de arrendamiento establecida en el artículo 1973 del Código Civil, el factor para determinar la competencia en este caso, es el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, es decir, 240 cánones mensuales, atendiendo que se trata de un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, en donde no interesa el motivo para pedir la restitución, el monto de los cánones adeudados como tampoco el valor del inmueble tal como inequívocamente lo consideró el juez de primera instancia<sup>5</sup>.

## **CONSIDERACIONES**

No hay discusión que, para establecer la competencia funcional de los jueces sobre determinados asuntos judiciales de carácter civil, sea necesario establecer su cuantía, en tanto que los de mínima y menor lo será de los Juzgados Civiles Municipales y los de mayor de los Civiles del Circuito.

---

<sup>4</sup>fl 58, C 1.

<sup>5</sup>fls 52 a 62, C 1.

Cuando la competencia se determine por la cuantía, el Código General del Proceso en su artículo 26, establece reglas claras atendiendo el tipo de proceso y, es así que, en su numeral 6, define que para los procesos de tenencia debe considerarse una de las dos reglas consagradas en la norma, dependiendo si se trata sobre una controversia surgida con relación a un arrendamiento, o sea de aquellas cuyo origen de la tenencia sea cualquier otro título permitido en el ordenamiento jurídico.

La norma comentada, dice que *“La cuantía se determinará así: ... 6. 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.* (Subrayado fuera de texto)

En el caso que nos ocupa, el *A quo* decidió aplicar la segunda de las reglas, en tanto que le exigió al actor la prueba del avalúo de los bienes que pretende restituir, -aunque en el auto de rechazo transcribió el numeral 4 del artículo en cita- y, es así que, ante el reparo del impugnante, le surge el deber a esta judicatura de establecer como problema jurídico, si en los contratos de leasing habitacional, para determinar la cuantía del proceso de restitución por tenencia, deberá de asimilarse a un contrato de arrendamiento, tal como lo propone el recurrente.

Para dilucidar el asunto, se precisa que a nivel jurisprudencial<sup>6</sup> se tiene establecido que el leasing en Colombia se define como un contrato

---

<sup>6</sup>Sentencia T-734/13. Magistrado Ponente: ALBERTO ROJAS RÍOS y Sentencia del 13 de diciembre de 2002, Corte Suprema de Justicia, Sal. Cas. Civil Magistrado Ponente: Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra.

Dentro de sus modalidades, el Decreto 2555 de 2010<sup>7</sup> estableció de manera clara y precisa dos tipos de leasing habitacional, uno destinado a vivienda familiar y el otro para vivienda no familiar<sup>8</sup>, que indistintamente de su destinación, dentro de sus características legales se tiene que corresponden a un contrato financiero *“... mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.”*<sup>9</sup>

De lo anterior se tiene que el referido contrato de leasing habitacional comparte características similares al de contrato típico de arrendamiento, definido en el artículo 1973 del Código Civil; no obstante, dada la complejidad jurídica que identifica el leasing, no se puede asimilar en su integridad a un contrato de arrendamiento común y corriente, y al momento de interpretarse se deberá en primer término, recurrir a las cláusulas contractuales ajustadas por las partes contratantes, en segundo lugar, por las normas generales previstas en el ordenamiento como comunes a todas las obligaciones y contratos, y, finalmente, mediante un proceso de auto integración, por las del contrato típico con el que guarde alguna semejanza relevante<sup>10</sup>, verbi gratia, en este caso el contrato de arrendamiento inmobiliario, como quiera que del que se pretende declarar su

---

<sup>7</sup>Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones

<sup>8</sup> concepto que se venía manejando desde el derogado Decreto 1787 de 2003.

<sup>9</sup> artículos 2.28.1.1.2 y 2.28.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010

<sup>10</sup> Corte Suprema de Justicia, Sal Cas. civil de 22 de octubre de 2001; exp: 5817

incumplimiento visto a folios 2 a 10 del cuaderno principal, se estableció como objeto *“la entrega a título de arrendamiento financiero leasing habitacional no familiar a el locatario.”*

Por otra parte, jurisprudencialmente se entiende 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 la restitución de inmueble arrendado, en vigencia por supuesto del Código de Procedimiento Civil, tal como se puede apreciar del desarrollo que hace sobre la temática la Corte Constitucional en la sentencia T-734 de 2013, lo cual se ajusta hoy sin lugar a duda 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 líbello genitor, de terminación del contrato y de restitución del inmueble dado en arriendo, y dadas las características del convenio número 135869 suscrito como locatario por el demandado Víctor Alfonso García Jaramillo, 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 del inmueble a restituir.

Es por ello, que no es de recibo el rechazo de la demanda dispuesto por el juez de primera instancia, y, en consecuencia, se revocará su decisión, para que resuelva sobre su admisibilidad de conformidad con lo indicado en este proveído.

Resuelto favorablemente el recurso, no se condenará en costas procesales en esta instancia conforme al artículo 365-1 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto se,

## **RESUELVE**

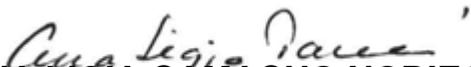
**PRIMERO.- REVOCAR** el auto objeto de apelación, proferido el 15 de noviembre de 2019, por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, Huila, por las razones aquí expuestas.

**SEGUNDO.- ORDENAR** al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, Huila, que proceda a resolver sobre la admisibilidad de la demanda estudiada, de conformidad con los lineamientos expuestos en la parte considerativa.

**TERCERO.-** Sin condena en costas en esta instancia.

**CUARTO.- DEVOLVER** el expediente al juzgado de origen, una vez quede en firme el presente auto, previa las anotaciones secretariales a que haya lugar, y superadas las limitaciones establecidas por la emergencia sanitaria<sup>11</sup>.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA**  
**Magistrada.**

---

<sup>11</sup>Suspensión de términos, prórrogas y excepciones regulado por el Consejo Superior de la Judicatura en los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549 y PCSJ20-11556.