



PROCESO : DECLARACIÓN DE UNIÓN MARITAL DE HECHO
DEMANDANTE : ALEJANDRO CABALLERO PRIETO
DEMANDADO : MARGARITA DIANA SALAS SÁNCHEZ
RADICADO : 2017-00225
PROVIDENCIA : RECURSO DE REPOSICIÓN

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL



JUZGADO CUARTO DE FAMILIA
VILLAVICENCIO

Villavicencio, primero (1º) de septiembre de dos mil diecisiete (2017)

ASUNTO

Procede el juzgado a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado del demandante contra la providencia del 15 del mes y año en curso, mediante el cual se denegó la práctica de una medida cautelar.

FUDAMENTOS DEL RECURSO

El recurrente manifiesta que mediante escrito solicitó al Despacho que se ordenara al Banco BBVA que se abstuviera de suscribir escritura pública a favor de la demandada del inmueble con matrícula inmobiliaria número 230-167399, soportando dicha solicitud en lo normado en el artículo 590 literal C del Código General del Proceso, en consideración a que los señores CABALLERO PRIETO y SALAS SÁNCHEZ, pagaron una cuota inicial por valor de ochenta y uno millones de pesos y el saldo de trescientos veinticuatro millones de pesos fueron cancelados por el Banco, por lo que es claro que los mencionados señores adquirieron por leasing el inmueble, además que correspondería al Banco BBVA objetar la medida cautelar.

Interpone en subsidio apelación.

PARA RESOLVER CONSIDERA EL JUZGADO:

La Superintendencia financiera¹ ha indicado lo siguiente referente al Leasing Habitacional:

"El artículo 2º del Decreto 777 de 2003 define la operación de leasing habitacional en los siguientes términos:

¹ Concepto No. 2003038222-2 de enero 28 de 2004 y Concepto No. 2003054641-1 de Marzo 3 de 2004.



PROCESO : DECLARACIÓN DE UNIÓN MARITAL DE HECHO
DEMANDANTE : ALEJANDRO CABALLERO PRIETO
DEMANDADO : MARGARITA DIANA SALAS SÁNCHEZ
RADICADO : 2017-00225
PROVIDENCIA : RECURSO DE REPOSICIÓN

"Se entiende por operación de leasing habitacional, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, 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 éste último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

Las reglas establecidas en el presente decreto se aplicarán exclusivamente a los contratos de leasing habitacional".

*A su turno, el artículo 3º de la misma normativa respecto de la propiedad del bien objeto del contrato señaló: "El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, **derecho de dominio que conservará hasta tanto el locatario ejerza la opción de adquisición y pague su valor (...)**".*

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que el decreto reglamentario citado reiteró la definición que de arrendamiento financiero consagra el decreto 913 de 1993; en tal sentido, la figura del leasing habitacional que trae la Ley 795 goza de las mismas características del leasing o arrendamiento financiero en sentido amplio, con algunas particularidades que comentaremos más adelante las cuales no modifican en nada la esencia del contrato en comento.

*Así pues, son elementos esenciales del contrato de leasing financiero: a) la entrega de un bien para su uso y goce, b) el establecimiento de un canon periódico que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición, c) la existencia, en favor del locatario, **de una opción de adquisición**". (Negrita por el Despacho).*

Igualmente, La Corte Constitucional² indicó acerca del leasing habitacional que:

*El leasing en Colombia se define como un contrato 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**. Si bien las anteriores son características generales que se puede encontrar en muchos otros tipos de contratos, el leasing **no puede ser confundido o asimilado a un negocio jurídico de venta a plazos con reserva de dominio, ni a un contrato de crédito, pues en el primer supuesto, la propiedad del bien se adquiere desde el pago de la primera cuota, mientras que en el leasing ésta se adquiere al final del contrato y solo cuando se pretenda ejercer la opción de compra; frente al segundo supuesto, la diferencia radica en que el objeto de leasing es transferir el uso de un bien de propiedad, mientras que en el crédito se entrega un bien fungible como es el dinero debiéndose devolver una cantidad igual a la recibida en el crédito, más los intereses pactados**". (Negrita y subraya por el Despacho).*

² Sentencia T-734 de 2013. M. P. Alberto Rojas Ríos.



PROCESO : DECLARACIÓN DE UNIÓN MARITAL DE HECHO
DEMANDANTE : ALEJANDRO CABALLERO PRIETO
DEMANDADO : MARGARITA DIANA SALAS SÁNCHEZ
RADICADO : 2017-00225
PROVIDENCIA : RECURSO DE REPOSICIÓN

Atendiendo lo anterior, es claro que pese a lo que manifiesta el recurrente acerca que las partes han pagado unos valores al Banco BBVA sobre el inmueble identificado con matrícula número 230-167399, lo cierto es que estos dineros no pueden ser imputados a una compra/venta de inmueble como lo hace ver el abogado, sino que por el contrario corresponden a cánones periódicos por medio de los cuales los locatarios –en el presente asunto la demandada- **pueden ejercer la opción de compra** sin que este sea necesariamente el desenlace del contrato de leasing habitacional, como quiera que al finalizar el plazo de pagos simplemente el inmueble puede ser restituido al Banco.

Así las cosas, al no ser el inmueble de propiedad de ninguno de los cónyuges, no se puede decretar cautela alguna sobre el mismo.

Y es que, no encuentra el Despacho necesidad de impedir, como lo solicita el profesional del derecho, que se otorgue escritura pública para solemnizar la transferencia del derecho de dominio toda vez que, en la eventual diligencia de inventarios y avalúos, en caso se accederse a la declaratoria y disolución de sociedad patrimonial, mal podría inventariarse un activo del que no sean titulares las partes del proceso.

En consecuencia, el Juzgado se abstiene de reponer el auto atacado, por lo que dejará incólume dicha decisión.

En el efecto devolutivo y ante el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Villavicencio Sala Civil – Familia – Laboral, **CONCÉDASE** el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente.

Con destino al Superior remítase copia de los folios 3 a 9 del cuaderno principal y de este cuaderno incluido este proveído.

La apelante deberá cancelar las expensas necesarias para la expedición de las copias antes señaladas en el término de cinco (5) días, so pena de que se declare desierto el recurso.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado **RESUELVE**

PRIMERO. ABSTENERSE de reponer la providencia del 15 de agosto de 2017, por las razones dadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. En el efecto devolutivo y ante el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de esta ciudad – Sala Civil, Laboral y Familia, **CONCÉDASE** el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente.

Con destino al Superior remítase copia de los folios 3 a 9 del cuaderno principal y de este cuaderno incluido este proveído.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO, META**

PROCESO : DECLARACIÓN DE UNIÓN MARTIAL DE HECHO
DEMANDANTE : ALEJANDRO CABALLERO PRIETO
DEMANDADO : MARGARITA DIANA SALAS SÁNCHEZ
RADICADO : 2017-00225
PROVIDENCIA : RECURSO DE REPOSICIÓN

El apelante deberá cancelar las expensas necesarias para la expedición de las copias antes señaladas en el término de cinco (5) días, so pena de que se declare desierto el recurso.

NOTIFÍQUESE

ÓSCAR FABIÁN COMBARIZA CAMARGO
Juez


**JUZGADO CUARTO DE FAMILIA
DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La presente providencia se notificó por
ESTADO No. 67 del

04 SEP 2017


LEIDY YULIEZ H MORENO ÁLVAREZ
Secretaria