



DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
JUZGADO TERCERO CIVIL
DEL CIRCUITO

Expediente N° 500013153003 2020 00163 00

Villavicencio, dieciocho (18) de noviembre del 2020.

Vista la subsanación allegada por la parte demandante, por la que aportó recibo de cobro de impuesto predial, en el que se refleja que el avalúo catastral del predio objeto del contrato sobre el cual versa la demanda, asciende a COP\$8.552.000, el despacho estima que carece de competencia para conocer de la misma, toda vez que tratándose de juicios de restitución de tenencia distintos a los de arrendamiento, la cuantía se determina a partir del avalúo catastral del inmueble, en caso de los bienes raíces, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 26, numeral 6, del Código General del Proceso, que refiere:

«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 ajenas al texto)

De tal forma, el competente en este caso es el Juzgado Civil Municipal de Villavicencio (Reparto), por cuanto el monto anteriormente indicado pertenece a los asuntos de mínima cuantía, conforme al precepto 25, inciso 2º, *ibídem*.

Explicado lo anterior, y visto que la parte actora reclamó que la competencia en este caso se determinaba a partir de la regla sentada en la parte inicial del inciso ya citado, esto es, la destinada a los casos de bienes arrendados, y no como se fija en el final de esa disposición, es preciso aclarar que el **leasing** **no** es un contrato de arrendamiento, a pesar que el artículo 2.2.1.1.1. del Decreto 2555 del 2010 expresa tal cosa respecto del «leasing», al estipular:

*«Entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de **arrendamiento** de bienes adquiridos para el efecto financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra.*

En consecuencia el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad».

En ese sentido, sea lo primero indicar que el contrato de leasing refiere a un convenio de financiamiento, sea para el uso o para la adquisición de determinado bien, que implica la obtención del mismo por parte de la entidad financiera con que se contrata, su entrega en calidad de tenedor al otro contratante (quien se denomina locatario), el pago de unas sumas periódicas que obedecen, en parte a la tenencia de la cosa, como al cubrimiento parcial del precio final de ésta, y finalmente media una opción de compra, que se establece por determinado valor, la cual puede o no ejercerse.

Sobre el particular, el tratadista Francisco Ternera, en su obra «Derechos Reales»¹, explica:

«El leasing es una operación financiera, concretamente una operación de crédito, cuyo fin es la obtención de recursos económicos para el usuario y de una remuneración para la sociedad de leasing. Es un mecanismo de financiamiento de bienes -para la adquisición o para su simple uso- con una propiedad que sirve de garantía (...).»

Igualmente, el doctrinante Manuel Broseta Pont, en su libro «Manual de Derecho Mercantil»², enseña:

«presupone el leasing (...) la existencia de una operación de financiación a medio o largo plazo, mediante la cual quien necesita un bien -normalmente maquinaria o bienes de equipo- contrata con un intermediario financiero, para que éste lo adquiera del fabricante con el fin de cederle su uso por tiempo determinado mediante el pago de un canon. (...) el contrato entre la entidad financiera del "leasing" y el usuario que recibe el bien, contiene varios pactos fundamentales: si la entidad adquiere la propiedad de lo adquirido y el usuario su uso, es éste quien asume los riesgos propios de la cosa, a la que debe cuidar diligentemente; al término pactado, el usuario puede optar entre prorrogar el contrato de uso, devolver la cosa o ejercitar una opción de compra sobre ésta, en cuyo caso del precio originario pagado por el bien - que figura como precio de la opción- se descuenta el importe de los cánones pagados, de modo que mediante la entrega del denominado precio residual el usuario adquiere la propiedad de la cosa; finalmente, el usuario está obligado a asegurar el bien desde el momento que lo recibe».

Entonces, si las cuestiones anteriores son de la esencia del contrato, entre otras que puedan llegar a catalogarse como tal con ocasión de la voluntad de las partes, el convenio denominado «leasing» escapa a la definición contenida en el Decreto 2555 del 2010, en la medida que la entrega del bien no puede entenderse como en calidad de arrendamiento, menos si se tiene en cuenta que cuando se da un bien en arriendo, el canon se establece partiéndose de que solo se entrega para el uso y goce, pero no hay intención de desprenderse de la cosa, y por tanto, no se incluye dicho aspecto en la cuantificación del valor mensual que se ha de pagar,

¹ Cuarta edición. Editorial Temis. Pág. 168.

² Editorial Tecnos S.A. Madrid (España). 1974.

mientras que en el «leasing» se tiene en cuenta tal cuestión al momento de determinar los «cánones» que se han de pagar durante determinado plazo, los cuales representan la mayor parte del valor del bien y su utilidad.

Por ende, si el contrato de «leasing» escapa a la definición contenida en el Decreto 2555 del 2010, el mismo termina siendo un contrato atípico, como lo expone el autor Luis Gonzalo Baena Cárdenas en su obra «*El leasing habitacional*»³, quien sobre dicho punto refiere:

«De esta manera, la aplicación práctica que suelen hacer los contratantes de esta clase de estipulaciones contractuales, la intención que tienen al acordarlas, así como la naturaleza y función económica del leasing financiero, aparte de otros rasgos y circunstancias, permiten evidenciar que la intención común de las partes contratantes no es, ni mucho menos, la de celebrar un contrato de arrendamiento de un activo productivo, sino la de financiar su adquisición, lo que impide que el contrato de arrendamiento financiero se pueda mantener dentro de la tipicidad legislativa de que da cuenta el artículo 2.2.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, toda vez que la desviación que se produce como consecuencia de la incorporación de las cláusulas o pactos en comento hace que el contrato pierda la fisonomía que le atribuye dicho artículo».

De tal forma, para este juzgado es claro que no estamos frente a un contrato de arrendamiento, por lo que el caso en concreto debe sujetarse a la regla contenida en el inciso final el artículo 26, numeral 6, del Código General del Proceso, a efectos de determinar su cuantía, y no a la regla fijada en dicha disposición para los asuntos en que se trate del tipo de convenios referidos inicialmente.

Corolario de lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio, dispone:

Primero: Indicar que este despacho carece de competencia para conocer la demanda formulada por Banco Davivienda S.A. en contra de Luz Nohemy Posada y Jorge Yesid Fajardo Arias, por el factor cuantía.

Segundo: Remitir la demanda formulada por Banco Davivienda S.A. en contra de Luz Nohemy Posada y Jorge Yesid Fajardo Arias al Juzgado Civil Municipal de Villavicencio (Reparto).

Notifíquese y cúmplase,



YENNIS DEL CARMEN LAMBRAÑO FINAMORE
Juez

³ Tercera edición. Universidad Externado de Colombia. Pág. 123.

Firmado Por:

YENIS DEL CARMEN LAMBRAÑO FINAMORE

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 003 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE
VILLAVICENCIO-META**

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:

**432f21c5e9892bbd5dfe02df49cfc28a9ffd467be0a341da1820eff01e27c4
02**

Documento generado en 18/11/2020 02:24:34 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>