

# TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., diciembre dieciocho de dos mil veinte.

Proceso : Restitución de inmueble dado en leasing.  
Radicación : 25899-31-03-002-2020-00054-01

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra el auto calendarado el tres (3) de julio de dos mil veinte (2020), proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, mediante el cual se rechazó la demanda.

## ANTECEDENTES

1. Itau Corpbanca Colombia S.A., interpuso demanda de restitución de tenencia de bien inmueble, contra el señor Deivis Alexander Valdés Payares, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por el inmueble identificado con folio de matrícula 176-147595, el cual fue entregado en leasing, y adujo que el juzgado del circuito era competente por el valor del contrato y el lugar de ubicación del bien, que estimaba la cuantía en \$250'000.000.00 de pesos.

Mediante auto del 5 de marzo de 2020, el juzgado de primera instancia inadmitió la demanda y exigió al actor ajustar sus pretensiones 1 y 2 de la demanda, en lo que refiere a la dirección del inmueble dado en leasing, y que aportase certificado del avalúo catastral del inmueble, a efectos de determinar la cuantía de la pretensión y, con ello, la competencia.

2. Con escrito subsanatorio radicado el 11 de marzo siguiente, el apoderado precisó la identificación del inmueble objeto del contrato y cuya restitución se exigía corrigiendo el yerro al respecto cometido en las pretensiones 1 y 2 de la demanda, pero nada expuso al subsanar, respecto de la exigencia de la jueza de que, conforme al numeral 6 del artículo 26 del C.G.P., aportase el avalúo catastral para determinar la cuantía de la pretensión.

Y en escrito separado, dijo interponer recurso de reposición contra el auto inadmisorio, alegando que no era razonable exigir que se aportara el certificado catastral del inmueble, porque la parte final del artículo 26 del C.G.P. que determina que la cuantía de sólo era aplicable para los casos de tenencia en que no fuera posible determinar el valor del canon de arrendamiento, pero que como en este caso se había convenido claramente una suma por ese concepto, debía tenerse como cuantía la de los 240 cánones pactados, en un monto de \$2.523.451.00, pesos mensuales, y que el monto total del contrato de leasing, ascendía a la suma de \$605.628.240, valor que supera la mayor cuantía determinada en el artículo 25 ídem.

### 2. El auto apelado

La Jueza rechazó la demanda, proveído del 3 de julio de 2020, tras considerar que no se dio cumplimiento a lo dispuesto en el auto inadmisorio, que conforme a lo dispuesto en el artículo 82 del C.G.P., era requisito formal de la demanda el señalar la cuantía de la pretensión cuando sea necesaria para determinar la competencia, y el artículo 26 ibídem señala que en los procesos de tenencia ésta se determina por el avalúo catastral del respectivo inmueble, y que el actor no allegó el avalúo catastral que le fue pedido.

### 3. La apelación

El actor recurre en reposición y subsidiaria apelación, señala el establecer la competencia por el avalúo catastral, regla última del numeral 6 del artículo 26 del C.G.P. sólo aplica para los “LOS

DEMÁS CASOS DE TENENCIA en los que no se puede determinar el valor del canon de arrendamiento.

Y que, en el caso, se aplicaba la parte inicial del numeral 6 del artículo 26, la cuantía se establecía con el contrato, pues se demandaba la restitución de un inmueble entregado en un contrato de leasing en el que se pactó pagar 240 cánones mensuales a razón de \$2'523.451.00, cada uno, y su valor total \$605.628.240, superaba la mayor cuantía determinada en el artículo 25 ídem.

La Jueza no repone su decisión, considera errada la interpretación del demandante del artículo 26 numeral 6, que por tratarse de una tenencia cedida por contrato de leasing y no por contrato de arrendamiento, la determinación de la cuantía de la pretensión no se derivada del contrato de arrendamiento sino la del avalúo catastral y que por ello, era necesario allegar con la demanda el certificado de avalúo catastral del bien, situación que fue advertida en el auto inadmisorio y no fue atendida por el demandante.

### CONSIDERACIONES

1. Es la demanda el instrumento con el que el actor ejercita su derecho de acción y hace efectivo el de acceso a la administración de la justicia. Por el rigor que orienta el procedimiento, debe aquella someterse al cumplimiento de unos requisitos generales, unos adicionales para determinadas demandas y acompañarse de precisos anexos, como lo regulan los artículos 89 y 90 del Código General del Proceso.

Dada la trascendencia que tiene tales exigencias para el normal desarrollo y buen término del proceso que con ella se inicia, la ley autoriza al juez inadmitir el libelo que no cumpla con las mismas, y ordena concederle al actor un término de 5 días para que supere sus falencias, so pena de que se le rechace, artículo 90 ídem.

Pero, asimismo, atendiendo que puede ser la inadmisión obstáculo al derecho de acceso a la justicia, de antaño se ha interpretado que la regulación de las causales de inadmisión es taxativa, no meramente enunciativa, por ende, no puede fundarse la decisión de inadmitir el libelo en causa no señalada expresamente en esa u otra norma legal, con dicho alcance.

Ahora bien, el control del proceder del juez al inadmitir la demanda se logra por vía del recurso de apelación contra el auto que la rechaza por su no subsanación, pues señala el numeral 7 del citado artículo 90, que aquella comprende la del auto que la inadmitió.

Resta adentrarse en el estudio de la decisión inadmisoria, para determinar si se ajusta o no a la ley, la exigencia del juez al inadmitir y si la subsanación presentada logró o no superar las falencias del libelo, pues es en la respuesta negativa a dicho interrogante en que se soporta el rechazo de la demanda.

2. De acuerdo con la interpretación de la Jueza, el aporte del certificado de avalúo catastral del inmueble dado en leasing para admitir la demanda, se fundamenta en el inciso final del numeral 6 del artículo 26 del C.G.P., que señala que, para los procesos de tenencia diferentes del arrendamiento, la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral, regla que considera aplicable por tratarse de un contrato de leasing (arrendamiento financiero) y no de uno de simple arrendamiento.

Para el Tribunal sin embargo la inadmisión soportada en esa lectura y exigencia resulta errada y la decisión de rechazo debe revocarse en razón de lo siguiente:

2.1. En primer lugar, porque no hay disposición legal que soporte el requerimiento del aporte del documento certificado de avalúo catastral, como un anexo obligatorio para al formular la demanda de restitución de tenencia del inmueble cedido a título distinto al de arrendamiento; ni en las normas generales que establecen los requisitos de la demanda (artículos 82, 83 y 84 del C.G.P) ni en los cánones 384 y 385 del estatuto procesal (que regulan los trámites de restitución), se encuentra ella establecida.

Y como se señaló, la relación de los requisitos formales de la demanda es taxativa y no meramente enunciativa y no puede el fallador requerir exigencias adicionales a las establecidas en el artículo 82 del C.G.P. y las demás normas especiales que rigen los procedimientos, pues hacerlo implicaría una lesión al derecho de acceso a la justicia.

Sin embargo, es requisito de la demanda el señalar la cuantía de la pretensión cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia, (numeral 9 del artículo 82 ídem), y en la demanda inicial el actor lo cumplió, aduciendo que era el Juez Civil del Circuito el competente, por el valor del contrato y el lugar de ubicación del bien, que estimaba la cuantía superior a \$250'000.000.00 de pesos.

2.2. Pero se genera una controversia jurídica, porque la Jueza interpreta que en estos procesos la cuantía la determina el valor catastral del inmueble y no se derivada del contrato de arrendamiento, como lo afirma el actor que, al recurrir precisa, acorde con la regla del inciso inicial del numeral 6 del artículo 26 del C.G.P., que por el término de duración inicial del contrato de leasing y el arrendamiento mensual a pagar, la pretensión es de mayor cuantía.

Y aunque se aceptase que tiene razón la Jueza en la escogencia de la regla que determina la cuantía de la pretensión en estos asuntos, avalúo catastral del inmueble, la demanda estaría mal rechazada pues se soportó su inadmisión en la exigencia del aporte de un documento no previsto en la ley, y no en el requerir del demandante que le precisara la valoración catastral del bien para determinar la cuantía, que sería lo viable desde su lectura.

2.3. Sin embargo, considera el suscrito que la cuantía de la pretensión en estos procesos si se determina como lo dispone el inciso inicial del artículo 26 numeral 6 y no con el avalúo catastral del inmueble como lo regula el inciso final, para los demás procesos de restitución de tenencia; que le son aplicables al leasing o arrendamiento financiero, las reglas que determinan la competencia para el contrato de simple arrendamiento.

Esto es, que siendo claras las divergencias entre uno y otro contrato, y no ha sido del todo pacífica la aplicación analógica de las reglas que regulan la restitución de inmueble arrendado a la restitución demandada con soporte en el contrato de leasing, lo cierto es que, la doctrina ha venido fijando claras diferencias que permiten arribar a la conclusión anticipada.

En efecto, en las sentencias T-734 de 2013 de la Corte Constitucional y las sentencias STC 3604-2017, STC 17520-2016, STC 4733-2016, STC 4523-2016 y STC 7700-2018 de la Corte Suprema de Justicia, se concluyó que la hipótesis del numeral cuarto del artículo 384 del C.G.P., esto es, a la prohibición de que el demandado pueda ser oído en el proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando la causal que se invoca sea la de falta de pago de la renta o cualquier otro concepto a que esté obligado en virtud del contrato, mientras no se ponga al día con lo adeudado; no era aplicable al proceso de restitución generado en un leasing o arrendamiento financiero, pues no estaba ella diseñada para ese particular tipo de contrato y con su aplicación se vulneraba su derecho de defensa.

Pero en estos fallos, no se establece otra limitación en torno a que las reglas procesales por las que ha de regirse el reclamo restitutorio soportado en un contratos de leasing, fuesen las previstas para la restitución de inmueble arrendado, con mayor razón cuando la norma actual que regula el trámite de restitución de inmuebles dado en arrendamiento, encuentra en el artículo 385 del C.G.P., una remisión al proceso de restitución derivado del contrato de leasing, al establecer que “lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo”.

Y entonces en aplicación de esa analogía y remisión normativa la jurisprudencia ha encontrado que es viable aplicar, tanto a la restitución de bienes dados en arrendamiento, como a aquellos cuya tenencia haya sido cedida en virtud del leasing financiero, la regla novena del artículo 384 del C.G.P., que dispone que el proceso se surtirá en única instancia, cuando la causal que se alega

en la demanda sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, lectura esta que ha sido avalada por la Corte Suprema de Justicia en sentencias STC8956-2019 del 8 de julio de 2019, STC-16981-2019 del 13 de diciembre de 2019 y STC-3701-2020 del 10 de junio de 2020, entre otros pronunciamientos, en los que el concluyó que no conceder el recurso de apelación en procesos de restitución de bienes dados en leasing no comportaba una vulneración de derechos fundamentales.

Luego tampoco resulta un exabrupto aplicar la mencionada regla para la determinación de la competencia en estos procesos, pues los enunciados de la disposición, inciso inicial del numeral 6 del artículo 26 del C.G.P., pueden encontrar configuración en la regulación del leasing o arrendamiento financiero, hay un término de duración del contrato y un canon de arrendamiento pactado, lo que no sucede en los otros proceso de restitución de tenencia que podrían generarse, como los relativos a bienes cedidos por contratos de depósito o comodato.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de decisión Civil-Familia.

### **RESUELVE**

**REVOCAR** el auto proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá el 3 de julio de 2020, que rechazó la demanda de restitución promovida por la apoderada de Itau Corpbanca Colombia S.A. en contra del señor Deivis Alexander Valdés Payares.

Y en su lugar, ordenar al a-quo que proceda a disponer su admisión, sin considerar su exigencia de aporte del certificado de avalúo catastral.

Sin costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y devuélvase,



**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**  
Magistrado