

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** En la fecha, dejó constancia que la demanda con RADICACION # 2022-00155, correspondió por reparto a este juzgado y la parte demandante presentó escrito de subsanación en el término establecido, esto es, el día 17 de junio de 2022.

GUILLERMO VALDEZ FERNÁNDEZ  
SECRETARIO.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI**

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**

PROCESO: VERBAL – RESTITUCION DE TENENCIA DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.,  
“BBVA COLOMBIA” COLOMBIA”  
DEMANDADOS: DIOCER ALEJANDRO VALLEJO NOGUERA  
RADICACION: 7600131030012022-00155-00.

**AUTO INTERLOCUTORIO 1ª. INSTANCIA # 561.  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Cali, veinticuatro (24) de junio de dos mil veintidós (2.022).

Efectuado nuevamente el examen a la demanda de la referencia, a partir del contenido del escrito de subsanación, se observa que este Despacho no es competente para conocer de ella en razón a su cuantía, teniendo en cuenta que el numeral 6 del artículo 26 del CGP, establece lo siguiente:

*“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.”.* (Subraya el despacho)

Así las cosas, se advierte que el factor determinante de la cuantía en el presente asunto, lo compone el monto del avalúo catastral del bien inmueble objeto de restitución, toda vez que la base de la demanda es la restitución de tenencia de un bien a partir de un contrato distinto del arrendamiento, como lo es el Leasing Habitacional para la adquisición de vivienda; en efecto, respecto de la naturaleza jurídica de aquel contrato de leasing financiero, y su carácter autónomo e independiente de otros contratos, como el arrendamiento, aunque comparte algunos elementos en común, la jurisprudencia de la SCC ha señalado, como lo hace en la sentencia STP7250-2014, lo siguiente:

*“El contrato de leasing financiero, como lo ha venido sosteniendo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, es un tipo de negocio jurídico de carácter comercial, mediante el cual se entrega un bien a una persona o a una sociedad para que la usen con la obligación de pagar un canon durante un tiempo determinado, con la opción de compra al finalizar el mismo.*

*Sobre el particular, dijo la Corte en la sentencia CSJ SC, 13 dic. 2002, rad. 6462:*

*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 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 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)”.*

Teniendo en cuenta lo anterior, y si bien es cierto la parte actora indico que el avalúo comercial del bien objeto del proceso es la suma 154.407.000, dando cumplimiento a lo señalado en el Art. 444 ibidem, por lo que señala que este despacho es competente, también lo es que, se desprende de los anexos presentados con la subsanación de la demanda, la circunstancia alusiva a que el avalúo catastral para el año 2022 del bien inmueble objeto de restitución, asciende a la suma de \$102.938.000, por lo cual siendo este el ultimo el factor determinante de la cuantía para este caso y no las reglas generales de la restitución de inmueble arrendado, previstas en el art. 385 del CGP, sino por el contrario las reglas especiales establecidas en el artículo 26 ibídem, y concretamente la enlistada en el numeral 6º, su valor no alcanza entonces el límite de la mayor cuantía contenido en el artículo 25 del CGP, que es la que conoce este juzgado en primera instancia, según lo dispuesto en el numeral 1 de artículo 20 ibídem, y la cual, además, para la fecha de presentación de la demanda (junio de 2022), corresponde a la suma de \$150.000.000. oo.

De acuerdo con lo antecedente, el elemento determinante de la cuantía resulta inferior al límite de la mayor cuantía, por lo que este juzgado carece entonces de competencia para tramitar la presente demanda, por lo que debe rechazarla y enviarla a la oficina de judicial a fin de que sea repartida entre los jueces civiles municipales de la comarca que son quienes tienen la competencia, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 90 ibídem.

En tal virtud, el Juzgado,

#### **RESUELVE:**

1º.- **RECHAZAR** la presente demanda por falta de competencia para conocer de ella y en razón al factor de la cuantía.

2º.- **ENVIAR** por competencia la presente demanda con todos sus anexos al **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL (REPARTO) DE CALI**, dejándose previamente cancelada la radicación.

NOTIFÍQUESE.

EL JUEZ,



**ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO**

4.

**Juzgado 1 Civil del Circuito**  
**Secretaria**  
Cali, **28 DE JUNIO DEL 2022**  
Notificado por anotación en el estado No. **107** De  
esta misma fecha  
  
Guillermo Valdez Fernández  
Secretario