

Señor Juez: A su despacho el proceso VERBAL (RESTITUCIÓN DE TENENCIA) radicado No. 2021-00185, en la cual se encuentra pendiente resolver recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto de fecha julio 28 de 2021 que rechazó la demanda por falta de competencia. Sírvasse resolver. Barranquilla Agosto nueve (09) de dos mil veintiuno (2021).

HELLEN MARIA MEZA ZABALA
SECRETARIA

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, agosto nueve (09) del año dos mil veintiuno (2021).

La parte demandada presenta recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto de fecha julio veintiocho (28) de dos mil veintiuno (2021), mediante el cual se rechazó la demanda por falta de competencia, con base en los siguientes:

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Señala el apoderado de la parte demandada, la siguiente premisa:

La competencia en el proceso de restitución por tenencia basado en contrato de leasing, se regirá por el instrumento negocial, la autonomía de la voluntad privada respecto a canon y plazo, siendo competente el juez civil del circuito de ubicación del inmueble.

Por ende, expresa el recurrente que esta agencia judicial yerra al establecer que en este asunto, la competencia para procesos de restitución de tenencia que versen sobre un bien inmueble se determinará con base en el avalúo catastral, debido a que el numeral 6 del artículo 26 C.G.P no es aplicable a este asunto. Esta conclusión se afina en que el proceso de marras se circunscribe a una restitución de tenencia con fundamento en el incumplimiento de un contrato de arrendamiento, como lo es el leasing, y por ende, la competencia se regirá por el instrumento negocial, por la autonomía de la voluntad privada respecto a canon y plazo, que, en los términos de la normativa procesal preceptúa que será el canon actual por el término inicialmente pactado, el cual, de conformidad con el anexo de iniciación de plazo del contrato de leasing n° 237642 equivale a la suma de: \$399.525.120, valor que, a la postre genera que, la competencia recaiga en el juez civil del circuito de ubicación del inmueble.

Al recurso interpuesto se le imprimió el trámite legal que corresponde siendo del caso resolver se permite el juzgado previamente las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Primeramente, es menester precisar que el respectivo proceso que lleva a cabo el presente despacho, se desarrolla dentro de un proceso verbal de restitución de inmueble dado en tenencia bajo la figura de un “contrato de leasing habitacional”, tal como se vislumbra en la demanda junto con sus pruebas y anexos.

De tal forma, nos encontramos frente a la figura del “leasing”, la cual en nuestra legislación Colombiana se establece como un contrato atípico, puesto que no se halla copiosamente regulado en nuestro ordenamiento jurídico. Sin embargo, actualmente encontramos normativas que vislumbran someramente sobre dicha figura.

El artículo 2° del decreto 1787 de 2004, modificado por el artículo 4° del decreto nacional 3760 de 2008, modificado por el Decreto 2555 de 2010 libro 28, título 1 capítulo I, artículo 2.28.1.1.2:

“...Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, 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.

En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto...” (Subrayas fuera de texto).

Así las cosas, el contrato de leasing es un contrato de carácter bilateral, en el cual las partes del mismo se obligan de manera recíproca, siendo la obligación del locatario el pago de los cánones que sean estipulados en el mismo y la de la entidad financiera autorizada la entrega de la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, al igual que conceder la opción de adquisición del inmueble al terminarse el plazo pactado en el contrato, no rigiéndose por las normas del contrato de arrendamiento, pues al ser una modalidad de financiación de vivienda el interés del locatario es la adquisición de un inmueble y por ende en los cánones mensuales se determinan a través de formulas financieras que permiten el pago a cuotas de un inmueble.

Por otro lado, cabe resaltar que en el caso que nos ocupa es necesario hacer una distinción entre el contrato de leasing y el contrato de arrendamiento, ya que si bien es cierto que existen semejanzas entre las dos, tal como lo dispone la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil en sentencia con radicado No. STC5878-2020:

“Ciertamente, a pesar de las semejanzas que pueden existir entre aquel negocio y los “contratos de arrendamiento de inmueble”, la disposición en comento se refiere, exclusivamente, a la “restitución” que tiene como báculo el arrendamiento; de suerte que el pleito originado en un “leasing” se regula, inicialmente, por el artículo 385 ibídem, que remite, en lo pertinente, a la norma precedente.” (Subrayas fuera de texto)

No obstante, se establece por la jurisprudencia y el presente despacho que, dada la complejidad jurídica que identifica el leasing, no se puede asimilar en su integridad a un contrato de arrendamiento común y corriente, y dicho contrato deberá interpretarse conforme a unas pautas.

Así mismo, establece la Corporación en la misma sentencia, lo siguiente:

“Aun cuando el litigio de “restitución de leasing” se rige por la mayoría de las pautas que orientan el de “restitución de inmueble arrendado”, esa circunstancia per se no autoriza extenderle el correctivo cuestionado, diseñado, únicamente, para este último, entre otros motivos, porque como es sabido en esa materia opera el principio de nulla poena sine lege, esto es, “no hay pena [sanción] sin ley” (Subrayas fuera de texto)

Por tal razón, aunque el contrato de leasing plantea algunas similitudes con el contrato de arrendamiento de inmueble consagrado en el artículo 1973 del Código Civil, por abastecerse de algunas características de este, ello no implica que pueda asimilarse en su integridad a éste último, ya que contiene otras características jurídicas diferentes, propias de contratos típicos o propias de él.

En este sentido, en el presente caso la parte recurrente discrepa con la decisión manifiesta en el auto con fecha Julio 28 de 2021, ya que alega que no ostenta razón el despacho, puesto que, si es competente para conocer del caso, debido a que su alegato se fundamenta en que “la competencia, se regirá por el instrumento negocial, por la autonomía de la voluntad privada respecto a canon y plazo, que, en los términos de la normativa procesal preceptúa que será el canon actual por el término inicialmente pactado.” Y por lo tanto, según lo expuesto en su demanda y ratificándolo en el recurso interpuesto, será competente el juez civil del circuito de ubicación del inmueble objeto del proceso.

Por lo anterior, se suscita por este despacho la necesidad de traer a colación lo dispuesto en el artículo 25 del Código General del Proceso en lo referente a la competencia establece, lo siguiente:

“Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía. Son de menor cuantía versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).”

Aunado lo anterior el artículo 26 del CGP, establece:

“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.” (Subrayas fuera de texto)

De igual forma, la corporación en la sentencia Radicado No. 41001-31-03-003-2019-00258-01, mencionada con anterioridad establece, lo siguiente:

“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.” (Subrayas fuera de texto)

Por lo tanto, no ostenta razón el recurrente al establecer que es competencia del presente juzgado según lo expuesto en la demanda y en el respectivo recurso por la parte demandante, ya que al caso que nos ocupa, se observa que el presente proceso trata un proceso de restitución de tenencia con base en un contrato de Leasing Habitacional, donde el avalúo del inmueble según la base catastral en la página Web de la Alcaldía Municipal de Barranquilla asciende a \$108.723.000.00 y la competencia para el año vigente de los juzgados con categoría de circuito se encuentra fijada en un monto \$136.278.901.00.

Así las cosas, es claro que no ostenta razón la parte recurrente al manifestar que en el proceso de restitución por tenencia la competencia se regirá por el instrumento negocial, la autonomía de la voluntad privada respecto a canon y plazo, siendo competente el juez civil del circuito de ubicación del inmueble, es decir, el presente despacho según su criterio, ya que según las normas consagradas en el artículo 25 y 26 numeral 6 del CGP respectivamente en razón de la cuantía, el presente proceso deberá ser objeto de estudio de los jueces civiles municipales, debido a que la cuantía en lo referente al proceso de restitución de tenencia en base a un contrato de Leasing Habitacional, donde el avalúo catastral según lo referido con anterioridad no alcanza la cuantía estimatoria para que sea de competencia según el año vigente (2021) del presente juzgado séptimo civil del circuito. Se reitera que, en este asunto, se pretende declarar la falta de competencia del presente despacho, por este concepto.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

- 1.) **CONFIRMAR** en su integridad la decisión del auto de fecha v julio veintiocho (28) de dos mil veintiuno (2021), mediante el cual se rechazó la demanda por falta de competencia.
- 2.) **CONCÉDESE** la apelación en efecto suspensivo.
- 3.) **ORDÉNESE** remitir el presente asunto a la superioridad para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CESAR AUGUSTO ARVEAR JIMENEZ
JUEZ