

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
IBAGUÉ TOLIMA**

Ibagué Tolima, diecinueve de marzo de dos mil veintiuno.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL) INSTAURADO POR BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA LUIS RICARDO CORTÉS MONTANA RADICACIÓN No.73-001-31-03-006-2020-00183-00.-

Se encuentra al Despacho el presente proceso con el fin de resolver sobre su admisibilidad.

Para dilucidar el asunto, se precisa que a nivel jurisprudencial¹⁶ se tiene establecido 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.

Dentro de sus modalidades, el Decreto 2555 de 2010⁷ estableció de manera clara y precisa dos tipos de leasing habitacional, uno destinado a vivienda familiar y el otro para vivienda no familiar , que dentro de sus características legales se tiene que corresponden a un contrato financiero “... *mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, 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.*”

¹ Sentencia T-734/13. Magistrado Ponente: ALBERTO ROJAS RÍOS y Sentencia del 13 de diciembre de 2002, Corte Suprema de Justicia, Sal. Cas. Civil Magistrado Ponente: Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Radicación No. 41-001-31-03-003-2019-00258-01 5

De lo anterior se tiene que el contrato de leasing tiene similares características al contrato de arrendamiento; no obstante, dada la complejidad jurídica que identifica el leasing, no se puede asimilar en su integridad a un contrato de arrendamiento común y corriente, y al momento de interpretarse *“se deberá en primer término, recurrir a las cláusulas contractuales ajustadas por las partes contratantes, en segundo lugar, por las normas generales previstas en el ordenamiento como comunes a todas las obligaciones y contratos, y, finalmente, mediante un proceso de auto integración, por las del contrato típico con el que guarde alguna semejanza relevante”*¹, *verbi gratia*, en este caso el contrato de arrendamiento”.

Jurisprudencialmente se entiende que la reclamación judicial por incumplimiento contractual por parte del locatario, se someterá a lo reglado por las normas adjetivas, en especial al trámite del proceso abreviado de la restitución de inmueble arrendado, en vigencia por supuesto del Código de Procedimiento Civil, tal como se puede apreciar del desarrollo que hace sobre la temática la Corte Constitucional en la sentencia T-734 de 2013, lo cual se ajusta hoy sin lugar a duda al proceso verbal, establecido en Código General del Proceso, incluidas las disposiciones especiales establecidas en su artículo 384.

Es así que atendiendo las pretensiones contenidas en el libelo genitor, de terminación del contrato y de restitución del inmueble dado en arriendo, y dadas las características contrato de leasing donde se evidencia que entrega el bien a título de arrendamiento, de modo que estamos en frente de un proceso de restitución por tenencia a título de arrendamiento, por lo que la regla aplicable para fijar la cuantía deberá ser sobre el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, en tanto que se trata de un plazo determinado, y no sobre el valor del inmueble a restituir.

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.*

El Despacho con el fin de determinar la cuantía de la acción, solicitó que la parte demandante allegara el avalúo catastral del inmueble objeto del proceso, sin embargo, al establecerse la cuantía por parte del demandante en los hechos de la demanda, que se pactó un término de 240 cuotas mensuales, a partir del 22 de julio de 2018, cada una por valor de \$2'460.000, dicho valor es determinante para establecer la cuantía de la acción, que sin lugar a dudas es de mayor cuantía.

En virtud de lo brevemente expuesto, la suscrita Jueza Sexto Civil del Circuito de Ibagué Tolima,

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la demanda VERBAL (RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO) Contrato de Leasing No.06016166600205361, modalidad Leasing habitacional CONTRA LUIS RICARDO CORTÉS MONTANA.

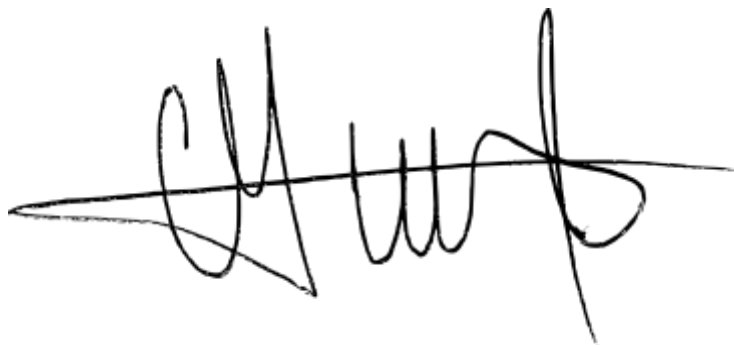
SEGUNDO: CORRER traslado de la demanda y sus anexos a la parte demandada por el término de 20 días. (Artículo 369 C.G.P.). Notifíquese personalmente al demandado. Téngase en cuenta al momento de notificar y correr traslado los requerimientos ordenados en el inciso 1 del numeral 4 del artículo 384 C.G.P.

TERCERI: Como quiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre por los medios previstos en la ley, que están al día en el pago del canon mensual de arrendamiento conforme a lo dispuesto en el numeral 4° artículo 384 del Código General del Proceso.

CUARTO: PREVENIR a la parte demandada para que a órdenes de este Despacho, en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. (Sucursal Ibagué- Tolima) consigne los cánones de arrendamiento alegados por la parte demandante y los que se causen dentro del proceso para que pueda ser oído dentro del proceso, conforme el artículo 384 del Código General del Proceso.

QUINTO: RECONOCER personería al abogado JEMISON JHORDANO BELTRÁN CRUZ como apoderado judicial de la parte demandante en la forma y términos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

(Artículo 2 Decreto 1287 de 2020)
ADRIANA LUCÍA LOMBO GONZÁLEZ
Juez