El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

**TEMAS: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING / NATURALEZA JURÍDICA / NO ES ASIMILABLE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO / LA RENTA TIENE COMPONENTES Y FINALIDADES DIFERENTES / POR LO TANTO, LA CUANTÍA DEL PROCESO PARA SU TERMINACIÓN SE DETERMINA POR EL VALOR DEL BIEN Y NO DE AQUELLA.**

El presente caso se contrae a definir si tuvo razón la funcionaria de primera instancia al inadmitir la demanda porque no se indicó el valor del bien inmueble objeto del proceso, de acuerdo con el avalúo catastral y al rechazarla porque estimó que no se subsanó el vicio. (…)

En relación con la competencia para conocer de los procesos de tenencia por arrendamiento, el numeral 6º del artículo 26 del Código General del Proceso, señala:

“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…”

En el asunto bajo examen se está frente a un contrato de arrendamiento financiero o leasing, de naturaleza atípica, que no puede equipararse al contrato de arrendamiento como negocio típico, tal como lo dejó sentado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“…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 este 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 acuerdo con esa jurisprudencia, es compleja pues la naturaleza jurídica del contrato de leasing, sin que pueda equiparársele al de arrendamiento como negocio típico.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL**

**SALA UNITARIA CIVIL FAMILIA**

Magistrada: Claudia María Arcila Ríos

Pereira, febrero siete (7) de dos mil veinte (2020)

Expediente 66001-31-03-001-2019-00268-01

Decide la Sala el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante frente al auto proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira, el 18 de octubre del año pasado, en el proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES**

1. Con la acción propuesta, pretende la parte actora se declare la terminación del contrato de arrendamiento financiero “leasing habitacional – no familiar” que celebró con el señor Tomas José Granobles Pacheco y la restitución del bien inmueble objeto de tal negocio.

2. Mediante proveído del 1º de octubre del año que corre, la funcionaria de primera sede inadmitió la demanda para que en el término de cinco (5) días la parte actora indicara el valor del avalúo catastral del inmueble objeto del proceso, a efectos de establecer la competencia de conformidad con lo previsto por el numeral 6º del artículo 26 del Código General del Proceso[[1]](#footnote-1).

3. En ese lapso, la apoderada de la parte demandante allegó escrito. Manifestó que el numeral 6º del artículo 26 del Código General del Proceso, contiene dos reglas para determinar la cuantía del proceso, la primera, cuando se trata de tenencia por arrendamiento, en cuyo caso la cuantía se determina 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 meses anteriores a la presentación de la demanda; la segunda, para los demás procesos de tenencia cuyo origen no provengan de un contrato de arrendamiento, caso en el cual, la cuantía se determina por el valor de los bienes, que en tratándose de inmuebles será el avalúo catastral.

Agregó que en el presente caso, la regla que rige es la primera, por cuanto la tenencia que se pretende restituir tiene como causa un contrato de arrendamiento, que no por el hecho de ser financiero para la adquisición de vivienda, deja de revestir tal naturaleza cuyo objeto es la entrega de la mera tenencia de un inmueble al locatario para su uso y goce a cambio del pago de una renta mensual, que al vencimiento del término estipulado, el locatario puede optar por quedarse con el inmueble ejerciendo una opción de compra, o devolverlo a la entidad financiera[[2]](#footnote-2).

4. En proveído del 18 del mismo mes, decidió el juzgado rechazar la demanda, por cuanto consideró que la parte actora no la corrigió, “… pues no indicó cual es el valor del avalúo catastral…” para determinar la competencia.

5. Inconforme con esa decisión, la parte actora interpuso recurso de apelación. Alegó, en síntesis, que el contrato de leasing es de arrendamiento, pues su objeto consiste en que una entidad financiera entrega un bien a una persona para su uso y goce durante tiempo determinado, a cambio de una suma mensual, al cabo del cual el locatario o arrendatario puede optar por adquirir la propiedad del bien o devolverlo a la entidad financiera.

**CONSIDERACIONES**

1. El presente caso se contrae a definir si tuvo razón la funcionaria de primera instancia al inadmitir la demanda porque no se indicó el valor del bien inmueble objeto del proceso, de acuerdo con el avalúo catastral y al rechazarla porque estimó que no se subsanó el vicio.

2. El artículo 82 del Código General del Proceso enlista los requisitos formales que debe reunir toda demanda y dentro de ellos, en el numeral 9º exige señalar *“La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite”.*

3. En el asunto bajo estudio, en el que se está frente a un proceso contencioso, es menester establecer su cuantía para efectos de determinar cuál es el funcionario competente para conocer de él y el trámite que se le dará, pues dependiendo de ella conocerá un juez civil municipal en única o primera instancia, o uno con categoría de circuito, también en primera.

4. En relación con la competencia para conocer de los procesos de tenencia por arrendamiento, el numeral 6º del artículo 26 del Código General del Proceso, señala:

*“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”.*

5. En el asunto bajo examen se está frente a un contrato de arrendamiento financiero o leasing, de naturaleza atípica, que no puede equipararse al contrato de arrendamiento como negocio típico, tal como lo dejó sentado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

*“En este orden de ideas, como el legislador -rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, “cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general” (Cas. Civ. de oct. 22/2001; exp. 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico…*

*Bajo este entendimiento, si el contrato de leasing en Colombia no posee una regulación legal propiamente dicha (suficiencia preceptiva), debe aceptarse, por ende, que no puede ser gobernado exclusiva y delanteramente por las reglas que le son propias a negocios típicos, por afines que estos realmente sean, entre ellos, por vía de ilustración, el arrendamiento; la compraventa con pacto de reserva de dominio; el mutuo…*

*No escapa a la Sala que la doctrina nacional e internacional, ha discurrido entre diversas tipologías contractuales, a la hora de precisar cuál es la naturaleza jurídica del leasing, al punto que éste, en el plano dogmático, es uno de los tópicos más controversiales de la ciencia mercantil contemporánea. Así, sólo por vía de ejemplo, se ha considerado que se trata de un arrendamiento, habida cuenta que, en lo medular, el contratante entrega al usuario la tenencia del bien para su uso y goce, a cambio de un precio; o de un arrendamiento sui generis, en la medida en que posee una fuerte naturaleza financiera; o de equipamiento-arriendo, en cuanto reservado -fundamentalmente- para proveer de equipo a la industria y el comercio, entre otras razones; o una compraventa a plazos con reserva de dominio, toda vez que la sociedad de leasing conserva la propiedad del bien que ha adquirido por instrucciones del tomador, quien podrá hacerse a ese derecho al finalizar el contrato; o como un contrato de crédito, pues la compañía financiera, en últimas, adelanta el capital al adquirir el bien escogido por el usuario del equipo. Y, en fin, se ha querido ver en él una suerte de negociación compleja -o articulada-, en el que conviven, de alguna manera, diversos negocios jurídicos: el arrendamiento con la opción de compra -o con una promesa unilateral de venta, precisan algunos-, sobre la base de que el arrendador le concede al locatario el derecho de adquirir el bien arrendado, al terminar el contrato (C.E. sent. dic. 14/88; exp. 1661); o el contrato de locación con la compraventa, que es una variante de la anterior, en cuanto las partes, al finalizar el arrendamiento, podrían ajustar una venta en la que se imputaría al precio una parte de los cánones previamente percibidos…*

*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 este 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…*

*Similares razones conducen a no acoger aquellas posturas que acoplan o engastan en el leasing, a modo de collage, diversos negocios jurídicos (pluralidad negocial, tales como arrendamiento con opción de compra; compraventa con pacto de reserva de dominio, entre otras), habida cuenta que a través de ese expediente, in radice, se desdibujan las razones jurídico-económicas que, en la órbita causal, motivan la celebración del contrato, pues, de una parte, no puede afirmarse categórica y privativamente que el usuario en el leasing siempre aspira a hacerse a la propiedad de la cosa, según se esbozó; más bien, se ha procurado -en sentido amplio- un mecanismo indirecto de financiación para servirse de la utilidad que le es intrínseca a aquél, sin menoscabo del capital de trabajo que posee, conforme a las circunstancias. De igual forma, no puede perderse de vista que la determinación del precio en el contrato de leasing, tiene una fisonomía muy especial, que no responde única y exclusivamente al costo por el uso y goce concedido al arrendatario, sino que obedece, prevalentemente, a criterios financieros que van desde la utilidad propiamente dicha, pasando por la recuperación de la inversión, hasta la eventual transferencia del derecho de propiedad.*

*Expresado en términos concisos, en obsequio a la brevedad, es preferible respetar la peculiar arquitectura jurídica del apellidado contrato de leasing, antes de distorsionarlo o eclipsarlo a través del encasillamiento en rígidos compartimentos contractuales típicos, se itera, facturados con una finalidad histórica enteramente divergente, propia de las necesidades de la época, muy distintas de las que motivaron, varias centurias después, el surgimiento de este lozano acuerdo negocial…*”*[[3]](#footnote-3).*

De acuerdo con esa jurisprudencia, es compleja pues la naturaleza jurídica del contrato de leasing, sin que pueda equiparársele al de arrendamiento como negocio típico.

Y para solo hacer referencia a lo que al caso interesa, el canon de arrendamiento, en el primero de ellos, se paga no solo por el disfrute del bien, sino que incluye factores financieros de diferente orden, porque el obligado puede ejercer la opción de compra. En el segundo, que define el artículo 1973 del Código Civil, ese factor está determinado exclusivamente por el goce de la cosa.

En el asunto bajo examen no se intenta obtener la terminación de un contrato de arrendamiento de esta última clase; lo que efectivamente se pretende es la terminación de un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar.

No se está pues frente a negocio típico que justifique determinar la cuantía del proceso en la forma como lo pretende la apoderada de la parte actora. Por ende, aquel factor de competencia debe establecerse en la forma como lo propuso el juzgado de primera sede, con fundamento en la parte final del artículo 26, numeral 6º del Código General del Proceso.

6. Así las cosas, se confirmará el auto impugnado, que rechazó la demanda porque no se corrigió, dentro de la oportunidad legal, el vicio que presentaba, sin que haya lugar a imponer condena en costas al recurrente, porque no aparecen causadas.

7. En tal forma, se ha producido en esta Sala un cambio de criterio, pues en el proceso 66001-31-03-003-2015-00860-01, que guarda idéntica simetría al presente, se profirió auto el 29 de febrero de 2016, en el que se revocó el auto de primera instancia, por medio del cual se rechazaba la demanda porque la parte demandante no había indicado el valor del avalúo catastral del inmueble objeto del contrato de leasing. Cambio que obedece al nuevo análisis que se hizo de la cuestión con apoyo en jurisprudencia como la que se citó en esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en Sala Unitaria Civil - Familia,

**R E S U E L V E:**

1º CONFIRMAR el auto proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira, el 18 de octubre pasado, en el proceso instaurado por Banco Bilbao Viscaya Argentaria Colombia S.A “BBVA COLOMBIA”, contra Tomas José Granobles Pacheco.

2º Sin costas.

3º Ejecutoriado el presente auto, vuelva el proceso al juzgado de origen.

Notifíquese,

La Magistrada,

**CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**

1. Folio 46, cuaderno No. 1 [↑](#footnote-ref-1)
2. Folios 47 y 48, cuaderno No. 1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Sala de Casación Civil, sentencia 6642 del 13 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. [↑](#footnote-ref-3)