

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE
EN JUZGADO SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.**

(ACUERDO PCSJA18-11127 de 12 de octubre de 2018)

Bogotá, D. C., mayo 27 de 2021

REF: N° 1100140030782021-00491-00

Banco de Bogotá presentó demanda declarativa contra Neopharma S.A.S. y Giovanni Francisco Restrepo Martínez, mediante la cual solicitó la terminación del contrato de leasing o arrendamiento financiero nro. 353086616 / 353086607 celebrado sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria nro. 50S-76110, inmueble ubicado en la transversal 68 c # 22 – 55 sur de esta ciudad. No obstante, considera este despacho que no es competente para conocer el presente proceso, en razón de su cuantía, por las razones que pasan a exponerse:

De conformidad con el artículo 25 del Código General del Proceso, *“cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía. (...) Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).”* (Se subrayó).

A su turno, el numeral 6 del art. 26 ib., prevé que la cuantía será determinada, *“En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato (...) “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”.*

En ese sentido, cuando la competencia sea asignada por la cuantía, el Estatuto Procesal establece que para los procesos de tenencia debe considerarse una de las dos reglas consagradas en la norma antes transcrita, dependiendo si se trata i) de una controversia surgida con relación a un arrendamiento, o ii) si es de aquellas cuyo origen de la tenencia es cualquier otro título permitido en el ordenamiento jurídico.

Para esclarecer en cuál de las dos reglas antes mencionadas se enmarca el presente asunto, debe decirse que en un caso similar, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva indicó:

"(...) a nivel jurisprudencial se ha 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.

(...)el referido contrato de leasing habitacional comparte características similares al de contrato típico de arrendamiento, definido en el artículo 1973 del Código Civil; 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, verbi gratia, en este caso el contrato de arrendamiento inmobiliario, como quiera que del que se pretende declarar su incumplimiento visto a folios 2 a 10 del cuaderno principal, se estableció como objeto "la entrega a título de arrendamiento financiero a el locatorio.

Por otra parte, 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"¹.

En este orden de ideas, atendiendo los argumentos antes citados y revisando las pretensiones contenidas en el libelo, que son la declaración de terminación del contrato y la restitución del inmueble dado en arriendo, la regla aplicable para fijar la cuantía es el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, en tanto que se trata de un plazo determinado (numeral 6 del art. 26 C. G. del P.)

Así las cosas, se observa que se indicó en la demanda que el canon actual es de \$3.150.874,00 (para el mes de abril de 2021) y que el término fue pactado en 120 meses, por lo que la cuantía supera los 150 smlmv establecidos en el art 25 ib., siendo un proceso de mayor cuantía y en consecuencia, competencia de los Jueces Civiles del Circuito de esta ciudad (art. 20 C.G.P.).

¹ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva. Auto Interlocutorio No. 25 del 7 de mayo de 2020. Radicación No. 41001-31-03-003-2019-00258-01. M.P. ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA

Atendiendo lo expuesto, el Juzgado Setenta y Ocho Civil Municipal, hoy Sesenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR de plano la presente demanda por falta de competencia, de conformidad con la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO: Remítase a los Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá-Reparto, para lo pertinente.

Déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA
JUEZ**

DLR

Firmado Por:

**MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 78 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

538b7cecc3407e4fb1d3ab065b58d9dabdb6c46a7a9891c2f3fc8957636d0e06

Documento generado en 27/05/2021 02:44:04 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**