



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CINCUENTA Y CINCO (55) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**  
Bogotá, D. C., siete (07) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

**Proceso No. 110014003055 2022 00046 00**

**Clase de Proceso:** Verbal – Restitución Bien Inmueble Arrendado.  
**Demandante:** Rubén Jairo Estrada Botero – Cesionario de Inmobiliaria CASAS y CASAS S.A.S.  
**Demandado(a):** BBI Colombia S.A.

Procede el despacho a resolver las excepciones previas presentada por la parte demandada BBI COLOMBIA S.A.S., y a través de apoderado judicial, denominada **“Falta de jurisdicción o de competencia / haberle dado un trámite de un proceso diferente al que corresponde”** (num. 8, e.d.), teniendo en cuenta los siguientes,

### I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La referida excepción es fundamentada en que, de acuerdo al numeral 6° del artículo 26 del C.G.P., se determina de forma clara el método de la determinación de la cuantía en los procesos de tenencia por arrendamiento, al indicar lo siguiente:

*“Artículo 26. Determinación de la cuantía. 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.”*

Que con base en lo anterior, adujo que, es importante que el Juzgado tenga en cuenta que la parte demandante realiza el cálculo de la cuantía de una forma contraria a la determinada en la norma, la cual constituya una norma especial para el presente proceso; además, la indebida determinación de la cuantía afecta el tipo de proceso en la medida que, en el estado actual de las pretensiones, el mismo se está tramitando como un procedimiento verbal sumario, teniendo en cuenta que el demandante y el despacho determinaron que la cuantía correspondía a un proceso de mínima cuantía; no obstante, cuando se aplica la ya referida norma, se encuentra que la cuantía del proceso corresponde a un proceso de mayor cuantía, toda vez que el canon determinado en el contrato de arrendamiento es de \$6.000.000,00 y multiplicado por el término de 5 años, equivalente a 60 meses, arroja un valor

de \$360.000.000,00, por lo que supera los 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes que determina el artículo 25 del C.G.P.

Puntualizó que, el cambio de tipo de proceso modifica de forma importante las actuaciones y oportunidades procesales que tiene la parte demandada las cuales se resumen en (i) limitación en el control judicial, debido a que dichos procesos por su cuantía son de única instancia y, (ii) flexibilidad en los requisitos de la demanda; por tanto, y con el fin de proteger los derechos procesales de la pasiva, se hace necesario hacer énfasis en la falta de competencia que tiene este despacho para tramitar el procedimiento que erradamente fue calificado como un proceso verbal sumario; por lo que al determinar la competencia de los hechos discutidos en el proceso de la referencia es competencia de los Juzgados Civiles del Circuito en primera instancia, por lo que solicita que se rechace la demanda y en consecuencia se remita por reparto a un Juzgado Civil del Circuito para lo de su competencia.

Finalmente, indicó que a fin de ser escuchados remite copia del pago de los últimos tres meses a favor de la demandante, a fin de ser escuchados en el proceso.

Corrido el traslado de las excepciones previas, la parte actora frente a las mismas, guardó silencio.

## **II. CONSIDERACIONES**

Las excepciones previas son medios defensivos enlistados taxativamente en nuestro Estatuto Procesal Civil, mediante los cuales el demandado puede alegar la improcedencia de la relación jurídico-procesal en la forma como ha quedado estructurada y solicitar que no se continúe el proceso mientras el defecto observado no sea depurado en la forma que corresponda, esto es, que la finalidad de ellas, es sanear el proceso desde un comienzo de los vicios que tenga principalmente de forma, sin afectar el fondo de la pretensión solicitada con la demanda, controlando así los presupuestos procesales y procurando evitar posibles nulidades y fallos inhibitorios.

Se debe resaltar que las excepciones previas, también denominadas dilatorias o de forma, son las que buscan atacar el ejercicio del medio de control, por presentarse alguna inconsistencia en la manera como fue presentada la demanda, vale decir, por alguna deficiencia externa. Este mismo carácter lo puede tener los denominados excepciones mixtas, cuando con su ejercicio se pretende constatar el agotamiento de requisitos previos. (...) el fin de esas excepciones es evitar que a la postre se profieran decisiones inhibitorias o, dada la entidad de las falencias, impedir que continúe el curso del proceso.

En efecto, el artículo 100 del C.G.P. establece que las excepciones previas se pueden formular dentro del término de traslado de la demanda, entre las cuales figura en su numeral 1º **“Falta de jurisdicción o de competencia”** (negrilla fuera de su texto original).

Ahora, en cuanto a la cuantía, el artículo 25 del Código General el proceso, señala que:

*“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).*

*El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda.*

*(...)”*

A su turno, y a fin de determinar la cuantía teniendo en cuenta la naturaleza del presente asunto, el artículo 26 *ibídem*, prevé que:

*“(...)”*

**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”.**  
(negrilla fuera de texto)

Conforme lo anterior, procede el Juzgado a estudiar la excepción formulada por la sociedad demandada a través de apoderado judicial, advirtiendo que, que esta alegación tiene lugar, cuando se evidencia que, de la revisión del contrato de arrendamiento de inmueble (fls. 8 a 16, num. 3, e.d.), y aportado junto con la demanda, en su cláusula tercera, respecto de la duración del mismo, señalo que:

### **TERCERA:** **DURACIÓN**

**Este Contrato tendrá una vigencia de 5 años contados a partir del 30 de Enero del 2020. El presente Contrato se prorrogará automáticamente de manera anual en las mismas condiciones y por el mismo término, a menos que el Arrendador o el Arrendatario manifiesten su intención a la otra Parte con 3 meses de anticipación a la terminación del contrato, caso en el cual el contrato se entenderá terminado sin lugar a sanciones.**

Ahora, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 6º del artículo 26 del C.G.P., se reitera, *“En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato (...)”*; y para el caso de marras, el valor actual de la renta es de **\$6.439.229,00** por **60 meses** (5 años), el cual asciende a **\$386.353.740,00** (valor actual), es decir,

Carrera 10 No. 14-33 piso 19 Edificio Hernando Morales Molina, correo Institucional: [cmpl55bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl55bt@cendoj.ramajudicial.gov.co), teléfono: 2821861, para consulta de estados electrónicos, traslados, sentencias escritas y demás información de interés, ingrese a nuestro portal en la página web de la Rama Judicial a través del siguiente link:

<http://ramajudicial.gov.co/web/juzgado-55-civil-municipal-de-bogota/85>

supera los 150 S.M.L.M.V., equivalentes para el **año 2022** (fecha de la presentación de la demanda) en cuantía de **\$150.000.000,00**; por tanto, no es de competencia de esta sede judicial por factor cuantía, su conocimiento.

En ese orden de ideas, conforme lo dispuesto en los artículos 25 y 26 del CGP., le corresponde al reparto de los Jueces Civiles del Circuito de esta ciudad, conocer del proceso de la referencia.

### III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción previa denominada "**Falta de jurisdicción o de competencia / haberle dado un trámite de un proceso diferente al que corresponde**", formulada por las razones consignadas en el cuerpo de esta providencia.

**SEGUNDO: REVOCAR** el auto admisorio calendado el 25 de enero de 2022 (num. 4, e.d.), conforme lo manifestado en la parte motiva del presente auto.

**TERCERO: RECHAZAR, POR FALTA DE COMPETENCIA**, la presente demanda, instaurada por **RUBÉN JAIRO ESTRADA BOTERO cesionario de la inmobiliaria CASAS Y CASAS S.A.S.**, contra **BBI COLOMBIA S.A.S.**, por las razones que anteceden.

**CUARTO.** - Secretaría, **REMÍTASE** la demanda y sus anexos, por intermedio de la Oficina Judicial – Reparto- a los Juzgados Civiles del Circuito de esta ciudad. Déjense las constancias del caso.

**QUINTO.** - Comuníquese la presente determinación a la Oficina Judicial – Reparto – para lo pertinente.

**NOTIFÍQUESE ( ),**

**MARGARETH ROSALIN MURCIA RAMOS**

Juez

Ncm.

**Firmado Por:**  
**Margareth Rosalin Murcia Ramos**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 055**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **9fdb920df766a4b294d6440765f921e83494a9346e65afb85ba4aa26827436ee**

Documento generado en 07/03/2023 04:34:18 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**