



DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE RADICADO No. 68001-31-03-007-2024-00052-00

Al Despacho de la señora Juez informando que correspondió por reparto la demanda antes referenciada.

Bucaramanga, 3 de abril de 2024

RONAL ÁLVAREZ QUINTERO
Sustanciador

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO Bucaramanga, Tres (3) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Procede el Despacho a decidir sobre la admisión de la demanda **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE – LEASING HABITACIONAL** promovida por **FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO**, identificado con el NIT No. 899.999.284-4, representado legalmente por la Dra. LAURA MILENA ROA ZEIDAN, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.098.309.051, a través de apoderado judicial, en contra de BAYRON HENRRY VERGARA SANCHEZ identificado con C.C. No. 1.098.619.863.

Son requisitos para la admisión de la demanda los contenidos en los artículos 82, 83, 84, y 85 del C.G.P., los especiales señalados en el art. 385 ibídem, y los consagrados en la ley 2213 de 2022.

Revisada la demanda, se observa que la parte demandante incumple con los siguientes requisitos:

1.- Señalar de manera correcta la cuantía del proceso, de conformidad con el artículo 26 numeral 6º, el cual señala que, en los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, la cuantía se determinará 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.

Revisada la demanda, se observa que la misma tiene por objeto la restitución de un bien inmueble dado a título de leasing habitacional regulado por las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, reglamentado en el Decreto 1787 de 2004¹, lo que significa que, al no tratarse en estricto sentido de un contrato de arrendamiento al amparo de las normas establecidas en la ley 820 de 2003, o artículo 518 y s.s. del Código de Comercio, la cuantía no se determina por el valor de la renta sino por el monto del avalúo catastral del bien.

Corroborado lo anterior lo expresado por el Doctor MIGUEL ENRIQUE ROJAS GÓMEZ en su libro LECCIONES DE DERECHO PROCESAL – PROCESOS DE CONOCIMIENTO, TOMO 4, página 487, quien expresa que en tales casos (restitución de tenencia de bienes que no hayan sido dados en arrendamiento sino a otro título, como por ejemplo el leasing) la cuantía se determinará por el avalúo catastral del bien inmueble objeto de restitución.

¹ Decreto 1787 de 2004. "Artículo 3. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de leasing 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. Las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar se regirán por las estipulaciones que pacten las partes en el contrato y por lo previsto en el Capítulo 3 del presente decreto."



2.- Corregir, aclarar y/o modificar los fundamentos de derecho sobre los cuales se fundamenta la demanda, pues en los mismos no se señala el art. 385 del C.G.P., que contiene las disposiciones que rigen “los otros procesos de tenencia” como lo es el leasing de la presente demanda.

3.-El estatuto de conciliación (Ley 2022 de 2022), en su art. 68 establece que solo en las restituciones de bien inmueble arrendado del art. 384 del C.G.P., se encuentran exentos de la conciliación como requisito de procedibilidad en materia civil; sin embargo, por tratarse de un leasing, la presente demanda tiene como fundamento lo dispuesto en el art. 385 del C.G.P.; por lo tanto, la parte actora deberá allegar la constancia de haber agotado el requisito de procedibilidad.

4.- No se allega el certificado de avalúo catastral del bien inmueble objeto de demanda a efectos de establecer la competencia por la cuantía.

5.- Deberá la parte demandante aportar la escritura pública No. 5941 de fecha 23 octubre 26 de 2018 de la Notaria 7 del círculo de Bucaramanga; así como el folio de matrícula No. 300-370183, toda vez que se echa de menos como anexo de la demanda.

6.-El certificado de existencia y representación de la sociedad HEVERAN S.A.S. (PDF. 001, Pág. 22, expediente digital), tiene fecha de expedición del 1 de septiembre de 2023, es decir, superior a un (1) mes; por lo tanto, la parte actora deberá aportarlo actualizado con la subsanación de la demanda.

La subsanación de la demanda se debe allegar debidamente integrada en un solo escrito.

NOTIFIQUESE,

OFELIA DIAZ TORRES
Juez

Firmado Por:

Ofelia Diaz Torres

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 007

Bucaramanga - Santander

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: **9cc455bb922c1fe15593873ad26bc9707d50cbfae7a14ce2654e26fe0540e61a**

Documento generado en 03/04/2024 12:48:06 PM

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