

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE (Única Instancia)  
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADO: SOLANGEL COLMENARES GALVIS  
RADICADO: 680013103011 2022 00220 00

CONSTANCIA: Pasa al despacho la presente demanda, radicada en la oficina judicial el 12 de agosto del 2022. Bucaramanga, 12 de agosto del 2022.

Janeth Patricia Monsalve Jurado  
Secretaria

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### Rama Judicial del Poder Público JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Rad. 2022-00220-00

Bucaramanga, seis (06) de septiembre de dos mil veintidós (2022).-

Se encuentra al despacho la presente demanda VERBAL DE MENOR CUANTÍA SOBRE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE ARRENDADO formulada a través de apoderado judicial por el BANCO DAVIVIENDA S.A. contra SOLANGEL COLMENARES GALVIS, para resolver si se acoge o no el conocimiento de la misma.

Revisado el libelo introductorio y sus anexos el despacho concluye que no es posible asumir su conocimiento, pues carece competencia por el factor cuantía. Los numerales 1 y 6 del artículo 26 del C.G.P. disponen que la cuantía se determina:

«1. Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación.»

(...)

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».

En el acápite de cuantía, el apoderado actor afirma que esta asciende a \$277.200.000 y por eso el proceso es de mayor cuantía, pero en el hecho SEGUNDO dice que el contrato de arrendamiento se celebró por \$112.000.000 por el término de 180 meses.

El contrato de leasing se suscribe por el valor del crédito que el locatario adquiere en la entidad financiera. Para efectos de determinación de la cuantía de la demanda, el «valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato» es el que las partes acordaron en la cláusula CUARTA como VALOR DEL CONTRATO, y que corresponde a la suma de CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS (\$112.000.000), pues no es posible adicionar, para efectos de determinar la cuantía, los cargos por intereses y seguros contratados que se causarían con posterioridad a la presentación de la demanda – *incluidos en las cuotas del crédito como cánones* –, como equivocadamente lo hace el apoderado del demandante, dado que si el locatario decide ejercer la opción de compra antes de vencerse el plazo de 180 meses, no lo hará completando el valor de los cánones pendientes sino pagando el saldo del crédito a la fecha de la opción, sin incluir conceptos futuros.

En consecuencia, es claro que el trámite en estudio corresponde a uno de menor cuantía (*inc. 3º, art. 25 C.G.P.*) cuyo conocimiento arraiga en el Juez Civil Municipal al tenor del artículo 18 del CGP: “*Los jueces civiles municipales conocen en primera instancia: 1. De los procesos contenciosos de menor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa.*” (...)

Siguiendo con el factor territorial, el numeral 7 del artículo 28 del C.G.P. reza:

«7. En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos,

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE (Única Instancia)  
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADO: SOLANGEL COLMENARES GALVIS  
RADICADO: 680013103011 2022 00220 00

*será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante.».*

Con la demanda se pretende la restitución del inmueble con folio inmobiliario 300-330965, ubicado en la Calle 17 No. 25-23, Ap. 503, Edificio Multifamiliar Guatapurí P.H. barrio La Mutualidad, del municipio de **Bucaramanga**. Por consiguiente, la demanda habrá de remitirse al Juez Civil Municipal de Bucaramanga (Reparto) a fin de que asuma el conocimiento de la misma, de conformidad con las normas citadas.

De acuerdo a lo anotado brevemente, y en cumplimiento al artículo 90 del Código General del Proceso, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.- RECHAZAR** por falta de competencia la demanda VERBAL DE MENOR CUANTÍA SOBRE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE ARRENDADO formulada a través de apoderado judicial por el BANCO DAVIVIENDA S.A. contra SOLANGEL COLMENARES GALVIS.

**SEGUNDO.- REMITIR** el libelo y sus anexos al Juzgado Civil Municipal de Bucaramanga (Reparto), para que asuma el conocimiento de la misma.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**  
**LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA**  
**JUEZ**

Para notificación por estado 064 del 07 de septiembre de 2022

Firmado Por:  
**Leonel Ricardo Guarín Plata**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 011  
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: **774f37bc2e094f64c9d59b91209b06f0a2d681f80df4d8dede310d7037e7be6d**

Documento generado en 06/09/2022 08:19:33 AM

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