

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: INVERSIONES Y SERVICIOS DE COLOMBIA INSERCOL S.A.  
DEMANDADO: CARLOS ARTURO BARAJAS AMAYA  
RADICADO: 680013103011 2020 00237 00

CONSTANCIA: Pasa al despacho la presente demanda, radicada en la oficina judicial el 26 de noviembre del 2020.  
Bucaramanga, 26 de noviembre de 2020.

Janeth Patricia Monsalve Jurado  
Secretaria

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Rad. 2020-00237

Bucaramanga, quince (15) de diciembre de dos mil veinte (2020).-

Se encuentra al despacho la presente demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO formulada a través de apoderado judicial por INVERSIONES Y SERVICIOS DE COLOMBIA «INSERCOL» S.A. contra CARLOS ARTURO BARAJAS AMAYA, para resolver si se acoge o no el conocimiento de la misma.

El Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Girón, mediante providencia del 9 de octubre del 2020 declaró ilegal su decisión fechada el 7 del mismo mes y año que resolvió sobre la excepción previa de *FALTA DE JURISDICCIÓN O COMPETENCIA* propuesta por la parte demandada, pues consideró que en aplicación del numeral 6 del artículo 26 del C.G.P., ese Despacho no es competente para continuar conociendo de la demanda ya referida, pues se trata de una de mayor cuantía superior a los CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000).

En efecto, la norma referida dispone:

*«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 (...)».*

Oteados los anexos que militan en el expediente, se advierte que el contrato de arrendamiento que se suscribió por las partes, lo fue por un término inicial de dos (2) años, siendo que para el año 2020, el valor de la renta ascendía a \$5.417.153 IVA incluido, que es el monto que consignaba el arrendatario como depósito judicial para ser oído en el proceso<sup>1</sup>.

La demanda fue presentada para su reparto el 12 de octubre del 2018, razón por la cual para determinar la competencia por el factor cuantía, había de tenerse en cuenta el valor del canon para ese año, que en ninguno de los apartes de la demanda o de las pruebas aparece determinado, razón por la cual debe tomarse como referencia el canon del año 2020 y descontar de él el IVA del 19% y el incremento del IPC para los años 2019 y 2020, de manera que se obtendrá el valor del canon vigente para el 2018 sobre el cual había de establecerse la cuantía de la demanda.

Veamos:

---

<sup>1</sup> Se reportan pagos de cánones de marzo y abril del 2020 a folios 138 y 143 del cuaderno principal.

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: INVERSIONES Y SERVICIOS DE COLOMBIA INSERCOL S.A.  
DEMANDADO: CARLOS ARTURO BARAJAS AMAYA  
RADICADO: 680013103011 2020 00237 00

Valor canon 2020 .....	\$ 5.417.153
( - ) IVA 19% .....	\$ 864.924
Subtotal .....	\$ 4.552.229
( - ) IPC 2019 3,80% ..	\$ 166.652
Total canon 2019	\$ 4.385.577

Luego,

Valor canon 2019	\$ 4.385.577
( - ) IVA 19% .....	\$ 700.219
Subtotal .....	\$ 3.685.358
( - ) IPC 2018 3,18% ..	\$ 113.583
<b>Total canon 2018</b>	<b>\$ 3.571.775</b>

Así pues, el valor del canon del 2018, fecha de presentación de la demanda – «valor **actual** de la renta» – corresponde a la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$3.571.775), que multiplicado por el término inicial del contrato, esto es, 24 meses, arroja una cuantía de OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS PESOS (\$85.722.600).

Se precisa que para establecer el valor del canon de arrendamiento no pueden incluirse otros conceptos ajenos al mismo y que no correspondan concretamente a la suma que el arrendador cobra al arrendatario por la tenencia del bien; prueba de ello es justamente el hecho de que con ocasión a la emergencia social, económica y ecológica decretada por el gobierno nacional, se exonera a los arrendatarios de pagar el IVA mientras se encuentre vigente aquélla, razón por la cual el valor de la “renta” es el precio bruto del mismo, sin impuestos.

Del ejercicio anterior se concluye que en este caso no se está frente a un trámite de mayor cuantía sino de menor cuantía, pues para el año 2018 el límite máximo de la misma correspondía a CIENTO DIECISIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS (\$117.186.300).

Por consiguiente, este Despacho no es competente para conocer del presente proceso y por ende se ordenará devolver el expediente al Juez Segundo Promiscuo Municipal de Girón a fin de que continúe con el conocimiento del mismo, como uno de menor cuantía.

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 el presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovido por INVERSIONES Y SERVICIOS DE COLOMBIA «INSERCOL» S.A. contra CARLOS ARTURO BARAJAS AMAYA.

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: INVERSIONES Y SERVICIOS DE COLOMBIA INSCOL S.A.  
DEMANDADO: CARLOS ARTURO BARAJAS AMAYA  
RADICADO: 680013103011 2020 00237 00

**SEGUNDO.- DEVOLVER** el libelo y sus anexos al Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Girón, para que continúe con el conocimiento del mismo, como uno de menor cuantía.

**TERCERO.-** Por Secretaría, infórmese a la Oficina Judicial del rechazo del presente proceso a fin de dar cabal cumplimiento al artículo 90 del C.G.P.; ejecutoriado este auto, dese por finalizado el asunto en el Sistema de Procesos Siglo XXI.

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

Para notificación por estado 086 del 16 de diciembre de 2020.

**Firmado Por:**

**LEONEL RICARDO GUARIN PLATA**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 011 CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA**

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:

**f86fe3a09d15a7c05f6446397a02473f568e4060b399c04c4d314bd708233d**  
**91**

Documento generado en 15/12/2020 11:42:45 a.m.

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