



2022-189

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO. BARRANQUILLA, VEINTIDOS (22) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).-

PROCESO: VERBAL – RESTITUCION DE TENENCIA
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: ROBERTO CARLOS SALAS TACHE
RADICADO: 08001-31-53-008-2022-00189-00

El BANCO DAVIVIENDA S.A. a través de apoderado judicial, presentó demanda verbal de restitución de tenencia, a fin de obtener que se declare terminado el contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 06002028400123374, celebrado entre las partes sobre el inmueble ubicado en la calle 57 No. 21B-146 apartamento 401 Torre 1 de esta ciudad, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, y en consecuencia se condene al demandado a restituir al demandante el citado inmueble.

Correspondió inicialmente por reparto, conocer de este asunto al Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla, quien en auto de 25 de julio de 2022 lo rechazó, con fundamento en lo establecido en la parte inicial del numeral 6 del artículo 26 del C.G.P., que indica la forma como se define la competencia en los procesos de tenencia por arrendamiento. Para lo cual realizaron la operación aritmética de multiplicar el monto pactado como canon mensual, esto es \$1.205.000, por 240 meses, arrojando un valor de \$289.200.000, y concluyeron que el proceso superaba la menor cuantía.

Revisado el expediente, el despacho advierte que no se trata de un contrato de arrendamiento propiamente dicho, sino de leasing habitacional, en el que si bien se entrega la tenencia de un bien, la naturaleza de este último contrato es compleja lo que impide que puede asimilarse al contrato de arrendamiento, y dada esa diferencia entre ambos tipos de contratos, tampoco pueden aplicárseles las mismas normas.

En el presente asunto, no se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento, sino la terminación de un contrato de leasing habitacional, razón por la cual se debe determinar la competencia por el factor cuantía, en atención a lo establecido en la parte final del art. 26 del C.G.P., que indica: *“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”*.



2022-189

A su vez, el artículo 20 del código de comercio en concordancia con el artículo 25 del C.G.P., señala que los jueces civiles del circuito conocen en esta instancia de los asuntos contentivos de mayor cuantía, esto es aquellas pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a 150 S.M.L.M.V., o sea \$150.000.000.

Pues bien, con la demanda se aportó un documento consistente en reporte de cartera de impuesto predial del inmueble pretendido, expedido en junio de 2022, por la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Alcaldía de Barranquilla, donde se registra que el valor del avalúo catastral del inmueble a restituir es de \$87.729.000.

Así las cosas, el avalúo catastral del inmueble en cuestión no supera el monto de \$150.000.000, establecido para la mayor cuantía, y ubica la competencia de este asunto en la menor cuantía, siendo competente para conocer de este asunto los jueces civiles municipales (art. 25 C.G.P.), siendo del caso rechazar la demanda por falta de competencia en atención al artículo 90 inciso 2º del C.G.P., y ordenar su devolución al Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla, juzgado que inicialmente conoció de este caso, a fin que continúe el trámite.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Rechazar la presente demanda por falta de competencia, en razón a lo antes explicado. 2 _____

SEGUNDO: Se ordena devolver el expediente al Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla, a fin que continúe el trámite en este asunto, por lo antes expuesto.

TERCERO: Desanotar la demanda de los libros radicadores.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JENIFER MERIDITH GLEN RÍOS
LA JUEZ**

Notificado por estado electrónico del

Firmado Por:
Jenifer Meridith Glen Rios
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 008
Barranquilla - Atlantico

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: **a5c1a67ac2718927df574ce8d46de65583f52424032ccbc0de993137a0d93df7**

Documento generado en 22/09/2022 03:57:55 PM

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