

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIOHACHA
E. S. D.

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE.
Demandado: JAIME ARTURO PINEDO PABON
Radicado: 2020-00087-00

Asunto: **CONTESTACIÓN DE DEMANDA CON EXCEPCIÓN DE
PREVIA**

ALVARO DAVID BRUGES PINTO, abogado en ejercicio, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma y obrando en este proceso en calidad de Apoderado del señor JAIME ARTURO PINEDO PABON, quien a su vez actúa como representante legal de JP CONSTRUCCIONES LTDA, me permito DAR RESPUESTA A LA DEMANDA que en su contra instauró el BANCO DE OCCIDENTE S.A. y frente a la cual me pronunciaré así:

A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: Es Cierto.

QUINTO: Es cierto.

SEXTO: Es cierto.

SEPTIMO: No es un hecho.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes EXCEPCIONES DE FONDO y por lo tanto se desatiende lo solicitado por el demandante.

PRIMERA: FALTA DE COMPETENCIA:

La entidad actora presentó demanda verbal de restitución de tenencia de los bienes inmuebles, en contra de Jaime Arturo Pinedo Pabón, a efecto de lograr la declaratoria de incumplimiento de los contratos de leasing No. 180-87554, 180-127860 y 180-118343, suscrito el día 26 de diciembre de 2012, 22 de noviembre de 2018 y el 8 de mayo de 2017 respectivamente, por la mora de los pagos en la forma y términos pactados.

El reparo exclusivamente se centra a atacar el sentido que por la naturaleza jurídica del contrato de leasing se asimila a un contrato de arrendamiento según la doctrina y jurisprudencia que cita y atendiendo a la definición de contrato de arrendamiento establecida en el artículo 1973 del Código Civil, el factor para determinar la competencia en este caso, es el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, es decir, los cánones mensuales.

Ahora bien, no hay discusión que, para establecer la competencia funcional de los jueces sobre determinados asuntos judiciales de carácter civil, sea necesario establecer su cuantía, en tanto que los de mínima y menor lo será de los Juzgados Civiles Municipales y los de mayor de los Civiles del Circuito. Cuando la competencia se determine por la cuantía, el Código General del Proceso en su

artículo 26, establece reglas claras atendiendo el tipo de proceso y, es así que, en su numeral 6, define que para los procesos de tenencia debe considerarse una de las dos reglas consagradas en la norma, dependiendo si se trata sobre una controversia surgida con relación a un arrendamiento, o sea de aquellas cuyo origen de la tenencia sea cualquier otro título permitido en el ordenamiento jurídico. La norma comentada, dice que “La cuantía se determinará así: (...). *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 .*

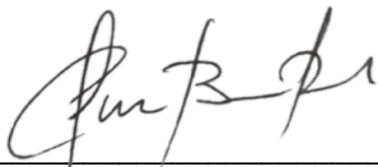
Por otra parte, jurisprudencialmente se entiende que la reclamación judicial por incumplimiento contractual por parte del locatario, se someterá a lo reglado por las normas adjetivas, en especial al trámite del proceso abreviado de la restitución de inmueble arrendado, en vigencia por supuesto del Código de Procedimiento Civil, tal como se puede apreciar del desarrollo que hace sobre la temática la Corte Constitucional en la sentencia T-734 de 2013, lo cual se ajusta hoy sin lugar a duda al proceso verbal, establecido en Código General del Proceso, incluidas las disposiciones especiales establecidas en su artículo 384.

Es así que atendiendo las pretensiones contenidas en el líbello demandatorio, de terminación del contrato y de restitución del inmueble dado en arriendo, y dadas las características del convenio suscrito como locatario por el demandado PINEDO PABON, no hay duda que estamos en frente de un proceso de restitución por tenencia a título de arrendamiento, por lo que la regla aplicable para fijar la cuantía deberá ser sobre el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, en tanto que se trata de un plazo determinado, y no sobre el valor de los inmuebles a restituir, por lo que no es usted competente señor(a) juez para estudiar el presente caso.

NOTIFICACIONES

- EL DEMANDANTE Y SU APODERADO. Conservan las direcciones tal como lo expresaron en la demanda.
- EL DEMANDADO. pinedojaime1@hotmail.com
- EL DEFENSOR. En la Calle 5 No. 6- 46, Of. 202, Riohacha. La Guajira, correo electrónico: dr.alvarobruagesp@hotmail.com

Con todo respeto del señor Juez,



ALVARO DAVID BRUGES PINTO
C.C. 84.089.930 de Riohacha
T.P. 191190 del C.S. de la J.