

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
SANTA MARTA**

Santa Marta, veintiuno (21) de Mayo de dos mil veintiuno (2.021)

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA LEASING HABITACIONAL SEGUIDO POR BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA JOHANNA MARGARITA LAFAURIE NAIZZIR Y JORGE ALBERTO SALAS GUEVARA.**

**RADICACIÓN: 47-001-31-53-002-2021-00073-00.**

**ASUNTO**

Procede este despacho judicial a resolver lo que en Derecho le corresponda a cerca de la admisibilidad de la presente Demanda Verbal de Restitución de Tenencia con Leasing Habitacional promovida por BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA JOHANNA MARGARITA LAFAURIE NAIZZIR y JORGE ALBERTO SALAS GUEVARA.

**CONSIDERACIONES**

La demanda de la referencia se presentó con la finalidad de que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento de leasing habitacional suscrito entre las partes y en consecuencia se disponga la restitución del bien inmueble objeto del negocio jurídico, por el incumplimiento en los cánones acordados a partir del 12 de septiembre de 2020.

Dispone el art. 90 del Código General del Proceso que el juez, rechazara la demandan solo en unos específicos eventos y dentro de ellos consagró la falta de competencia.

Analizado este asunto observamos que se trata de un proceso de restitución de inmueble afectado a leasing habitacional, y a fin de determinar la competencia, en razón a la cuantía, el legislador consagro en el art. 26 de la norma procesal una regla general referida al valor de las pretensiones al tiempo de la demanda y otras especiales atendiendo la naturaleza de los asuntos judiciales, así en el numeral 6, estipulo:

**“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 sub judice, la parte demandante, que entre las partes subsisten un contrato de leasing habitacional, el cual fue pactado a término definido y el valor total del canon es la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) (ver hechos tercero y cuarto de la demanda).

De acuerdo con las reglas para determinación de la cuantía tenemos que, por tratarse de un contrato a término definido, debe tomarse el valor actual de la renta durante el término pacto.

A su turno el art. 25 del código adjetivo consagra que los asuntos que versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan de 40 smlmv y hasta 150 smlmv, son de menor cuantía, corresponde su conocimiento a los jueces civiles municipales en primera instancia en armonía con lo previsto en el numeral 1 del art. 18 del C.G.P.

EN este orden de ideas, resulta palmario que este despacho no es competente para conocer de la presente demanda, por tratarse de un asunto de menor cuantía debiendo entonces remitirse a los jueces con categoría de civiles municipales de distrito judicial para que avoquen su conocimiento.

Motivo suficiente que permite afirmar que, para este caso, el competente son los Jueces Civiles Municipales de Santa Marta.

### RESUELVE

**PRIMERO: RECHAZAR** por falta de competencia en razón al factor objetivo cuantía la presente demanda verbal de Restitución de Tenencia seguida por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra JOHANNA MARGARITA LAFAURIE NAIZZIR y JORGE ALBERTO SALAS GUEVARA. En consideración a lo expuesto en la parte motiva de este proveído de plano la presente demanda por falta de Competencia.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, envíese de forma inmediata esta demanda a la Oficina de Reparto de Santa Marta para que se lo remitan a los Jueces Civiles Municipales, por el medio más expedito posible, para lo de su competencia. Ofíciase.

**TERCERO: COMUNÍQUESE** lo aquí resuelto a la parte accionante. Ofíciase.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL**

**Jueza**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
Por estado No. <u>024</u> de esta fecha se notificó el auto anterior.
Santa Marta, 21 de Mayo de 2021
Secretaria _____