

REF.: VERBAL – RAD. No. 2023-00146-00

RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ENTREGADO POR LEASING HABITACIONAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

Sincelejo (Sucre), siete (07) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024)

Procedente del reparto se recibió la demanda Verbal – para Restitución de Tenencia de Bien Inmueble Entregado por Contrato de Arrendamiento Financiero Habitacional presentada por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, mediante apoderado judicial, doctor Carlos Alfredo Barrios Álvarez, sobre el bien inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 340-128720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Para determinar el factor de competencia por cuantía en vigencia del C.G.P., debe tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 18, 20, 25 y 26 que en lo pertinente indican:

“ARTÍCULO 18. COMPETENCIA DE LOS JUECES CIVILES MUNICIPALES EN PRIMERA INSTANCIA. Los jueces civiles municipales conocen en primera instancia:

1. <Inciso corregido por el artículo 1 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> De los procesos contenciosos de menor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa.

(...)

“ARTÍCULO 20. COMPETENCIA DE LOS JUECES CIVILES DEL CIRCUITO EN PRIMERA INSTANCIA. Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos:

1. <Inciso corregido por el artículo 2 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> De los contenciosos de mayor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria salvo los que le correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa.

(...)

“ARTÍCULO 25. CUANTÍA. Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.

Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).

Son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda.

Cuando se reclame la indemnización de daños extrapatrimoniales se tendrán en cuenta, solo para efectos de determinar la competencia por razón de la cuantía, los parámetros jurisprudenciales máximos al momento de la presentación de la demanda.”

ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA. La cuantía se determinará así:

“(…)

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.**

(…)”

Para el año 2023 de presentación de la demanda, el salario mínimo legal mensual vigente se fijó en \$1'160.000,00, con lo que el tope de los 150 para determinar el punto de corte de la competencia de jueces municipales o de circuito es de \$174'000.000,00.

En este tipo de procesos aplica la parte final del numeral 6 del artículo 26 del C.G.P., esto es la referencia al avalúo catastral del bien para la determinación de la cuantía, atendido que conforme la jurisprudencia dada en Sala de Casación Civil, sentencia 6642 del 13 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, no es dable aplicar a los contratos de leasing en este aspecto, la parte primera de la norma citada, referida al valor del contrato en caso de termino definido ni del equivalente a doce cánones al ser indefinido, habida cuenta que no poder asimilarse el leasing de manera plena al contrato de arrendamiento.

De acuerdo con lo señalado en la misma demanda en el capítulo de CUANTIA, se establece la suma de CIENTO UN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$101'480.000,00), indicándose esta suma como el valor catastral del bien, valor que concuerda con el reportado en la Oficina de Impuesto Predial en el estado de cuenta correspondiente y que el despacho consultó de forma oficiosa.



ALCALDÍA DE
SINCELEJO



Sincelejo
Unidos transformamos más

Información Básica

Referencia Catastral: 00-02-00-00-0003-3196-0-00-00-0000
Propietario: BANCO DAVIVIENDA SA
Avaluo: \$101,480,000
Área Terreno: 102
Clase: RURAL
Estrato: NO DEFINIDO
Estado: Activo

Referencia Anterior: 00-02-0003-3196-001
Dirección: MZ F LO 5
Dirección Notificación: MZ F LO 5
Área Construida: 102
Destino: RURALES
Uso Suelo: USO DE SUELO NO DEFINIDO
Matricula Inmobiliaria: 340-128720

[Historial de Pagos PSE](#)

El valor reflejado en la demanda y que concuerda con el encontrado en el estado de cuenta que emite la Oficina de Impuesto Predial, no supera el monto mínimo equivalente a 150 SMLMV, para que sea de competencia de jueces de circuito y queda por ende en cabeza de Juez Civil Municipal de Sincelejo en primera única instancia por la ubicación del inmueble, conocer de este asunto.

Para determinar el curso del presente proceso se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 90 del C.G.P. que señala:

“ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

(...)”.

Conforme lo analizado, debe rechazarse la demanda por falta de competencia en razón a la cuantía de este Juzgado Civil del Circuito, y remitirse al Juzgado Civil Municipal de Sincelejo a donde radica por tal factor al tratarse de asunto de menor cuantía y el lugar de ubicación del inmueble, despacho que seguramente verificara los requisitos de este tipo de demandas para proveer su admisión.

EN CONSECUENCIA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO,

RESUELVE:

PRIMERO: **RECHAZAR** por falta de competencia por cuantía, la demanda Verbal – para Restitución de Tenencia de Declarativa de Bien Inmueble Entregado por Contrato de Arrendamiento Financiero Habitacional formulada por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, mediante apoderado judicial, doctor Carlos Alfredo Barrios Álvarez, sobre el bien inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria Folio de Matricula Inmobiliaria 340-128720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo contra **ENALDO ANIBAL BOHORQUEZ ARRIETA y NORA MARCELA TUIRAN ARRIETA**, conforme a lo considerado en este proveído.

SEGUNDO: **REMITASE** la demanda y sus anexos al Juzgado Civil Municipal de Sincelejo por ser el competente para conocerla.

Repórtese la novedad la Oficina Judicial para la compensación a que haya lugar.

TERCERO: Reconocer personería judicial al abogado **CARLOS ALFREDO BARRIOS ALVAREZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.066.523.289 y T. P. No. 329.486 del C. S. de la J., como apoderado de la parte demandante, en los términos y para los fines del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

CARLOS EDUARDO CUELLAR MORENO

CECM//JDM

Firmado Por:

Carlos Eduardo Cuellar Moreno

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Sincelejo - Sucre

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: **aa72656047477ba03cb53030dc99ccc7d0651312bbe41fa9ab53b1a901e8080b**

Documento generado en 07/03/2024 12:04:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>