



I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO, RADICACIÓN Y PARTES INTERVINIENTES.

RADICADO	13-836-40-89-002-2020-00518-01
DEMANDANTE	BANCO DAVIVIENDA SA
DEMANDADO	VERLIDES DEL CARMEN BUELVAS HERRERA
PROCESO	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO (LEASING)
ASUNTO:	APELACION DE AUTO

INFORME SECRETARIAL: Doy cuenta al Señor Juez con el proceso de la referencia, informándole que se encuentra pendiente decidir sobre la apelación interpuesta por el la parte demandada contra la decisión de fecha 24 de septiembre de 2021, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Turbaco – Bolívar.

Sírvase proveer

Turbaco, 20 de junio de 2023.

DILSON MIGUEL CASTELLON CAICEDO

Secretario



I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO, RADICACIÓN Y PARTES INTERVINIENTES.

RADICADO	13-836-40-89-002-2020-00518-01
DEMANDANTE	BANCO DAVVIENDA SA
DEMANDADO	VERLIDES DEL CARMEN BUELVAS HERRERA
PROCESO	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO (LEASING)
ASUNTO:	APELACION DE AUTO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO. TURBACO- BOLIVAR, VEINTIDOS (22) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

Visto el informe secretarial que antecede, procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la providencia proferida en fecha el 24 de septiembre de 2021 por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Turbaco, Bolívar, dentro del proceso **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por **BANCO DAVIVIENDA SA** en contra de **VERLIDES DEL CARMEN BUELVAS HERRERA**.

Antes de entrar en el tema que nos ocupa, se hace necesario prorrogar el término para decidir la instancia conforme dispone el artículo 121 del Código General del Proceso en su inciso 5º que señala: "Excepcionalmente, el juez o magistrado podrá prorrogar por una sola vez el termino para resolver la instancia respectiva, hasta por seis (6) meses más, con explicación de la necesidad de hacerlo mediante auto que no admite recurso", lo anterior debido a la alta complejidad del asunto, a la congestión que ha tenido tiene el despacho que venía conociendo de dos jurisdicciones civil y laboral, eta ultima área amerito trabajo complejo de organización para si entrega incluido el archivo, al nuevo juzgado 001 laboral de Turbaco y al archivo central de la seccional, adicional por la prioridad que tiene el área constitucional sobre los procesos ordinarios.

1. ANTECEDENTES

En auto de 15 de febrero de 2.021, el a-quo dispuso inadmitir la demanda presentada por BANCO DAVIVIENDA S.A., por cuanto se incumplió lo reglado en el inc. 4º del art. 6º del Decreto 806 de 2.020. Razón por la que la parte actora, mediante memorial de fecha 24 de febrero de 2.021, presentó escrito de subsanación, es por ello que en proveído de fecha 21 de mayo de esa misma anualidad se procedió a admitir la demanda, como verbal sumaria, aplicando el trámite reglado en el art. 391 y ss del C. G. del P.

Posteriormente la demandada actuando en nombre propio y quien tiene la calidad de abogada, propuso las siguientes excepciones previas; 1. Habérsele dado el trámite de un proceso diferente al que corresponde (núm. 7 del art. 100 del C. G. del P.), toda vez que como la pretensión principal de la demanda es que se declare terminado el contrato de leasing habitacional, solicitud que es de naturaleza contenciosa, 2. Falta de competencia (núm. 1 del art. 100 del C. G. del P.). Al respecto, indica que la demanda plantea que este Juzgado es competente teniendo en cuenta el factor cuantía,3. Ineptitud de la demanda (núm. 5º del art. 100 del C. G. del P.). De manera subsidiaria, indica la parte demandada, que de no revocar el auto de fecha 21 de mayo de 2.021, se reponga por cuanto existe una indebida acumulación de pretensiones, por cuanto se solicita la restitución del inmueble objeto de contrato de leasing y pide que se condene por los perjuicios.

El a-quo en providencia de fecha 24 de septiembre de 2021 decidió: *"..PRIMERO: Revocar el auto de fecha 21 de mayo de 2021, por encontrarse probada la excepción previa de falta de competencia*



formulada por la parte demandada, conforme con las consideraciones expuestas en el presente proveído. SEGUNDO: En consecuencia, se RECHAZA LA DEMANDA propuesta por BANCO DAVIVIENDA S.A. en contra de la señora VERLEDIS DEL CARMEN BUELVAS HERRERA, por falta de competencia, tal como viene explicado en la parte motiva de esta providencia..."

Para esta decisión el Despacho de primera instancia consideró que:

"...Ahora, la sola manifestación efectuada por la parte demandada sí es determinante para establecer la cuantía, esto es, de que se trata de un inmueble por valor de \$ 144.000.000, pues es de su cargo indicar la cuantía de sus pretensiones (mínima, menor o mayor cuantía), como requisito

formal de la demanda, y como quiera que aquí se efectuó, debe tenerse por tal valor la estimación de lo pretendido con su demanda, que para el año 2020 – anualidad en la que se presentó el escrito introductorio de este asunto- es de mayor cuantía, que es a partir de los 150 smlmv o mejor dicho a partir de \$ 131.670.450, conforme se regla en el art. 25 del C. G. del P.

Al descorrer el traslado del recurso de reposición, la parte demandante alega que la cuantía en relación al valor del avalúo catastral que es por la suma de \$ 57.116.00, y anexa entonces una factura de impuesto predial del inmueble cuya restitución se pretende; frente a ello, este Despacho considera que como quiera que con tal actuación no se ha pretendido realizar como corrección o reforma de demanda (art. 93 del C. G. del P.), no es dable atender con la defensa frente a la impugnación horizontal que se atiende, que se corrige o se reforma el libelo introductorio.

Conforme a lo hasta aquí señalado, se advierte que efectivamente el trámite a impartir al presente asunto no es de verbal sumario, por tratarse de un proceso declarativo verbal de mayor cuantía, y en consecuencia este Despacho no es competente para conocerlo, pues estamos frente a un proceso verbal de restitución de tenencia de mayor cuantía, cuyo competente es el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco, Bolívar, de conformidad con lo establecido en el art. 20 del C. G. del P..."

La anterior decisión fue objeto de recurso de súplica, sin embargo, el a-quo usando sus poderes adecuados el trámite al de recurso de apelación por la apoderada del demandante quien argumento que:

Las poderosísimas razones que soportan el presente recurso, se desprenden de las consideraciones del auto recurrido, las cuales carecen de fundamento probatorio y en contradicción a lo establecido en la ley, código general del proceso.

Sirve como antecedente, sustento de la anterior afirmación, lo siguiente: A juicio del a quo, en el auto recurrido, la base legal para determinar la competencia por el factor de la cuantía lo verifica atendiendo los postulados del numeral 6 del artículo 26 del C. G. del P, y en especial en el aparte que señala: "(...) 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".

Ahora bien, dentro del expediente no existe documento que acredite el avalúo catastral del bien inmueble objeto del proceso, lo que existe es una declaración de la parte demandante, enmarcada en su demanda, en el acápite relativo a la competencia, en donde manifestó expresamente: "(...) en relación al valor del Avalúo catastral del inmueble por 144.000.000(como se parecía en factura impuesto predial anexo)", lo que revisada la demanda no encontramos ningún anexo que manifieste dicho monto de avalúo catastral.

Ahora bien revisado el expediente, en el acápite de las "Pruebas y Anexos" no relacionan ningún documento referente al avalúo catastral del bien inmueble. No menos cierto es que revisada la foliatura de la demanda, tenemos que a folio 107 (esto es del documento PDF que se me dio traslado de la demanda), tenemos la certificación No 132, expedida por la Alcaldía Municipal de Turbaco – Bolívar, en donde dan cuenta área de un terreno de 66.014 metros cuadrados, se



encuentra a "PAZ Y SALVO" documento en el cual se indica que el avalúo de dicho predio es de \$36.356.000, para la fecha de expedición, pero tenemos que hacer la anotación que dicho predio no corresponde al predio objeto de este proceso, por cuanto este último se distingue por ser un predio de 91.00 metros cuadrados, tal y como se desprende de la escritura pública 2146 de fecha 18 de mayo de 2018 emanada de la Notaria Segunda de Cartagena. Igualmente, tenemos que en el curso del proceso, la parte demandante al momento de contestar el recurso de reposición en donde se ventilaron las excepciones previas, menciona otro avalúo catastral sin prueba de ello."

2. PROBLEMA JURIDICO

La controversia suscitada se contrae a establecer, si el a-quo es competente para atender le proceso de restitución de inmueble por leasing por el factor cuantía o por si por el contrario no lo es y el rechazo de la demanda estuvo ajustado a derecho y si debía resolver las demás excepciones previas.

3. CONSIDERACIONES.

Competencia por factor cuantía.

La cuantía es un criterio de carácter objetivo que determina la competencia del juez, y tiene relación con el valor o trascendencia económica de la relación jurídica; es decir, el aspecto pecuniario; en materia civil está regulada por el 24 y siguientes del CGP.

En el asunto bajo estudio, proceso verbal de restitución por contrato de leasing, en el que se está frente a un proceso contencioso, y donde está en discusión su cuantía para efectos de determinar cuál es el funcionario competente para conocer de él y el trámite que se le dará, por ello debemos traer a colación el artículo 26 del CGP que señala en su numeral 6 lo siguiente:

"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..."

En la demanda formulada se acumulan varias pretensiones, pues se solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento por leasing habitacional suscrito por las partes y la restitución y entrega de los bienes muebles que constituyeron su objeto.

De lo anterior tenemos entonces por tratarse de un proceso de tenencia por arrendamiento, que la cuantía conforme a la regla indicada se establece por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, así tenemos que conforme al contrato suscrito entre las partes (PDF 01 folios 115 a 135 del expediente) se pactó una renta mensual de \$1.333.000 en 240 meses, lo que nos arroja un valor de \$319.920.000.00, ésta cuantía supera los 150 salarios mínimos mensuales vigente al momento de presentación de la demanda, por lo que es competencia del Juez del Circuito y no del Juez municipal.

Al respecto de este tema tenemos pronunciamiento del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, Sala Primera de Decisión Civil Familia Laboral con ponencia de la Dra. ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA, en el auto interlocutorio No. 25 dentro del proceso con radicación No. 41001-31-03-003-2019-00258-01 de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veinte (2020) donde se dijo:



"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 genitor, de terminación del contrato y de restitución del inmueble dado en arriendo, y dadas las características del convenio número 135869 suscrito como locatario por el demandado Víctor Alfonso García Jaramillo, 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 del inmueble a restituir"

Po lo anterior acierta el a-quo al considerar que no es competente por factor cuantía para tramitar el presente proceso y que debe remitir el mismo al Juez con categoría de Circuito de Turbaco en el área civil, ello conforme los argumentos esbozados en esta providencia y al apreciar la demanda y los anexos en su conjunto; entonces al carecer de competencia el juez no debía pronunciarse sobre las demás excepciones previas pues estas deben ser objeto de pronunciamiento del competente por lo que el a-quo hizo bien en no pronunciarse sobre ellas.

Por otro lado, y aunque no siendo objeto de recurso de apelación, se le recuerda al a-quo que cuando se declara la falta de competencia lo actuado conserva su validez conforme el numeral 2do del artículo 101 del CGP que reza:

"ARTÍCULO 101. OPORTUNIDAD Y TRÁMITE DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS. *Las excepciones previas se formularán en el término del traslado de la demanda en escrito separado que deberá expresar las razones y hechos en que se fundamentan. Al escrito deberán acompañarse todas las pruebas que se pretenda hacer valer y que se encuentren en poder del demandado.*

El juez se abstendrá

Las excepciones previas se tramitarán y decidirán de la siguiente manera:

- 1. Del escrito que las contenga se correrá traslado al demandante por el término de tres (3) días conforme al artículo 110,*
- 2. El juez decidirá sobre las excepciones previas que no requieran la práctica de pruebas, antes de la audiencia inicial, y*

Cuando se requiera la práctica de pruebas....

Si prospera la de falta de jurisdicción o competencia, se ordenará remitir el expediente al juez que corresponda y lo actuado conservará su validez....

(Negritas y subrayos fuera de texto).

Por lo expuesto, el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: Con base en lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 121 del C. G. del P., se PRORROGA el plazo para desatar la instancia. Contra esta determinación no procede recurso



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

AUTO INTERLOCUTORIO No. 347

Radicado No. 13-836-40-89-002-2020-00518-01

alguno.

SEGUNDO: CONFIRMAR la providencia proferida el 24 de septiembre de 2021 por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Turbaco, dentro del presente asunto conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: SIN CONDENA en costas por no aparecer causadas.

CUARTO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de Origen, previas las constancias de rigor

QUINTO. Las notificaciones que no deban hacerse de manera personal se publicarán a través del estado electrónico en el micrositio de este juzgado en la web de la Rama Judicial que encontrarán en el siguiente link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-turbaco-bolivar/93>

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

**ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUEZ**

Firmado Por:

Alfonso Meza De La Ossa

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Turbaco - Bolivar

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: **5e9714d1975e868fa630ab37f8a1e59e0ab830ce3c5bef4b2bfbff475bfbc4**

Documento generado en 22/06/2023 02:32:32 PM

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

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