



**DECLARATIVO -RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE  
RADICADO No. 68001.31.03.007.2023-00121-00**

Al Despacho de la señora Juez la presente demanda para resolver sobre su admisión. Fue presentada en término la subsanación.

Bucaramanga, 26 de mayo de 2023

NELSON SILVA LIZARAZO  
Sustanciador

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bucaramanga (S), veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Procede el despacho a resolver lo que en derecho corresponda, una vez presentada la subsanación de la demanda **DECLARATIVA DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE -LEASING HABITACIONAL No. 201802864-3**, promovida por BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con el NIT 860.034.313-7, antes CORPORACIÓN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA representada legalmente por WILLIAM JIMENEZ GIL identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.478.654, contra JOSE EDUARDO ARENAS TRIANA identificado con C.C. No. 1.096.203.737.

Según lo establece el artículo 26 del C.G.P. *"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.**"* (Subrayado nuestro).

Como se indicó en el auto anterior, la demanda tiene por objeto la restitución de un bien inmueble dado a título de leasing habitacional regulado por las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, reglamentado en el Decreto 1787 de 2004<sup>1</sup>, lo que significa que, al no tratarse en estricto sentido de un contrato de arrendamiento al amparo de las normas establecidas en la ley 820 de 2003, artículo 518 y s.s. del Código de Comercio, la cuantía no se determina por el valor de la renta sino por el monto del avalúo catastral del bien.

Corroborar lo anterior lo expresado por el Doctor MIGUEL ENRIQUE ROJAS GÓMEZ en su libro LECCIONES DE DERECHO PROCESAL – PROCESOS DE CONOCIMIENTO, TOMO 4, página 487, quien expresa que en tales casos (restitución de tenencia de bienes que no hayan sido dados en arrendamiento sino a otro título, como por ejemplo el leasing) la cuantía se determinará por el avalúo catastral del bien inmueble objeto de restitución.

---

<sup>1</sup> Decreto 1787 de 2004. **Artículo 2.** Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor."



Del certificado catastral metropolitano expedido el 24 de mayo de 2023 por el Subdirector de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga allegado junto con la subsanación de la demanda, se observa que el bien inmueble objeto de demanda está avaluado en la suma de \$136.266.000 (Archivo 006 del Expediente Electrónico)

Lo anterior, permite determinar que la competencia para su conocimiento por la cuantía radica en los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE BUCARAMANGA, por cuanto dicho valor no excede el equivalente a 150 SMLMV que corresponde a los Juzgados de Circuito, según lo previsto en el art. 25 del C.G.P., que para este año supera la suma de \$ 174.000.000.

Por lo anterior expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga,

#### RESUELVE

1.- RECHAZAR DE PLANO la demanda **DECLARATIVA DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE -LEASING HABITACIONAL No. 201802864-3**, promovida por BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con el NIT 860.034.313-7, antes CORPORACIÓN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA representada legalmente por WILLIAM JIMENEZ GIL identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.478.654, contra JOSE EDUARDO ARENAS TRIANA identificado con C.C. No. 1.096.203.737, por carecer de COMPETENCIA por el factor de la CUANTÍA.

2.- En consecuencia, SE ORDENA enviar las diligencias a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE LA CIUDAD por intermedio de la OFICINA JUDICIAL, para que asuma la competencia, según lo anotado en la parte motiva de este auto.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

OFELIA DIAZ TORRES  
Jueza

Firmado Por:  
Ofelia Diaz Torres  
Juez

**Juzgado De Circuito  
Civil 007  
Bucaramanga - Santander**

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: **41cf11a032a97e04526f4dc3145d5e636f425fbf31012e11a95d11d82267cd51**

Documento generado en 28/05/2023 08:59:52 PM

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