



**DECLARATIVO -RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE  
RADICADO No. 68001.31.03.007.2023-00151-00**

Al Despacho de la señora Juez informando que correspondió por reparto la demanda antes referenciada.

NELSON SILVA LIZARAZO  
Sustanciador

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bucaramanga (S), treinta (30) de mayo del dos mil veintitrés (2023)

Procede el despacho a resolver sobre la admisión de la demanda DECLARATIVA DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE -LEASING HABITACIONAL No. No.00130748709600159613 presentada el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. identificado con el NIT. 860.003.020-1, representada legalmente por PEDRO RUSSI QUIROGA identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.311.101, contra ARNULFO DIAZ SOTO identificado con C.C. No. 1.098.606.120 y SANDRA MILENA ACUÑA PINTO con C.C. No. 1.098.658.350.

De conformidad con el numeral 2 del Artículo 90 del C.G.P, pasa el despacho a inadmitir la demanda para que, dentro de los **cinco (05) días siguientes** a la notificación del presente auto, se subsane, so pena de rechazo.

Lo anterior si en cuenta se tiene que no reúne los requisitos establecidos en los artículos 82, 83, 84 y 85 del C.G.P.

1.- Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Debe aclarar las pretensiones de la demanda en tanto se atribuye a la entidad demandante la calidad de (ARRENDADOR) en virtud del contrato allegado, y en los hechos de la demanda se hace alusión al “Contrato Leasing Habitacional No.00130748709600159613” suscrito entre las partes “para adquirir vivienda”

2.- No se determinan los fundamentos de derecho acorde con la acción de restitución de inmueble solicitada.

3.- Debe señalar de manera correcta la cuantía del proceso, de conformidad con el artículo 26 numeral 6º, el cual señala que, en los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, la cuantía se determinará por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato. **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.**

Revisada la demanda, se observa que la misma 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, o 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.

Corroborado 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.”



Por lo tanto, se requiere al demandante para que allegue el certificado de avalúo catastral del bien inmueble objeto de demanda a efectos de establecer la competencia por la cuantía.

4.- Debe informar en la demanda, además, de informar de qué forma obtuvo el canal digital suministrado para efectos de notificar a los demandados, debe allegar las evidencias correspondientes, particularmente comunicaciones remitidas a la parte por notificar. (Art. 8 de la Ley 2213 de 2022). “El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.”

5.- No fue aportado el poder para iniciar esta demanda, como quiera que el allegado, además que aparece dirigido ante el Juzgado Civil Municipal de Bucaramanga, fue conferido el mandato “para que inicie, tramite y lleve a su terminación Proceso Ejecutivo de Menor Cuantía” (...) “tendiente a obtener el pago de los valores adeudados por el incumplimiento de las condiciones pactadas en el Contrato Leasing Habitacional y Pagaré que se allegan con la demanda”, además, se hace alusión a un documento (Pagaré) que no fue debidamente aportado.

6.- No se acredita el envío de la demanda con sus anexos a la parte demandada según lo dispuesto en el artículo 6º de la ley 2213 de 2022.

7.- No se da cumplimiento al mencionado artículo 6 de la Ley 2213 de 2022, en cuanto señala que la demanda se presentará en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos en archivo separado en formato PDF debidamente escaneados; por lo tanto, la parte demandante deberá presentar en archivo independiente tanto la demanda como los anexos.

**La subsanación de la demanda se debe allegar debidamente integrada en un solo escrito.**

NOTIFIQUESE y CUMPLASE.

**OFELIA DIAZ TORRES**  
Juez

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: **8f099a4477dbcc32d12f85fc34923335853215f702de7615e4adb45ea57decc0**

Documento generado en 30/05/2023 02:24:00 PM

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