

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá D.C., treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 2023-00232

Estando el asunto de la referencia al Despacho a fin de calificar la demanda de la referencia, se observa que el avalúo catastral del bien inmueble objeto de división asciende a la suma de \$120´047.000<sup>1</sup>, por lo que se verificará si este juzgado es competente para conocer de la demanda en referencia.

El Banco Davivienda S.A., a través de apoderada judicial instauró demanda de restitución de inmueble arrendado contra Astrid Carolina García Buitrago, para que se declare la terminación del contrato de leasing habitacional- arrendamiento de vivienda urbana, bien ubicado en la KR 8 BIS 75C 56 SUR CA 3, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40679722 y su consecuente restitución<sup>2</sup>.

El artículo 20 del Código General del Proceso prescribe que los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los trámites contenciosos de mayor cuantía. A su vez, los artículos 25 y 26-6 *ejusdem* precisan que son de mayor cuantía los asuntos que versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a 150 smlmv, lo cual se determinará 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, y 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 este punto se hace necesario señalar que, contrario a lo expuesto por el Juzgado 51 Civil Municipal de esta ciudad, el presente asunto no se trata de un proceso de tenencia por arrendamiento, al margen de lo enunciado por la demandante, sino la restitución de bien inmueble entregado a título de arrendamiento financiero o leasing habitacional, el cual tiene su propia regulación, sin que sea posible aplicar analogía alguna, siendo correcto definir su cuantía con el avalúo catastral, ya que se trata de una proceso de tenencia diferente al de arrendamiento.

Sobre el particular, la Corte Constitucional ya ha definido una regla, señalando en la sentencia T-734 de 2013<sup>3</sup> lo siguiente:

*“7.2.5 Considera la Corte, que la aplicación analógica del proceso de restitución de inmueble arrendado contemplado en el artículo 424 del C.P.C., no plantea ninguna discusión y por lo mismo resulta viable en tanto es la vía judicial que el legislador ha diseñado para resolver este tipo de reclamaciones judiciales. Sin embargo, lo que no*

---

<sup>1</sup> Página 6 del documento 010.

<sup>2</sup> Página 98 del documento 001.

<sup>3</sup> <https://www.corteconstitucional.gov.co/Relatoria/2013/T-734-13.htm>

resulta aceptable, es que por vía de este mecanismo de integración normativa se restrinja de manera drástica el ejercicio del derecho fundamental al debido proceso y de defensa, cuando quiera que dicha limitación no fue establecida expresamente por el legislador para ser aplicada ante presuntos incumplimientos de contratos financieros como el leasing.

(...)

7.2.7 De esta manera, en el proceso de integración normativa, la analogía surge como un mecanismo de expansión del derecho frente a aquellos casos en los que no existe regulación alguna. En otras palabras, la analogía implica atribuir al caso no regulado legalmente, las mismas consecuencias jurídicas del caso regulado similarmente. Sin embargo, para que dicho razonamiento sea válido jurídicamente, se requiere que entre los casos exista una semejanza relevante, que además de ser un elemento o factor común a los dos supuestos, corresponda a una razón suficiente para que al caso regulado normativamente se le haya atribuido esa consecuencia específica y no otra.

7.2.8 En el presente caso, el fundamento jurídico que domina la actuación judicial controvertida corresponde al proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado, en tanto la actuación procesal diseñada específicamente por el Legislador para resolver este tipo de conflictos en única instancia. En esta medida, la aplicación analógica no plantea mayor dificultad y surge de manera natural ante la ausencia de otro mecanismo procesal expresamente diseñado para la restitución de algún bien (inmueble) fruto de un contrato, así sea de carácter financiero como lo es el leasing. Sin embargo, no resulta aceptable, que dicha aplicación analógica de la norma procesal, se haga incluso respecto de aquél aparte normativo que restringe o limita el ejercicio de los derechos de defensa y debido proceso, Tal y como sucede en el caso que nos ocupa, en el que si bien el contrato de leasing inmobiliario plantea algunas similitudes con el contrato de arrendamiento de inmueble por nutrirse de algunas características de éste, ello no permite que pueda asimilarse en su integridad a éste último pues contiene otras características jurídicas muy distintas, propias de otros contratos típicos o propias a él.

7.2.9 Por esta razón, cuando en el trámite del referido proceso de restitución de inmueble arrendado, el accionado Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá, aplicó de manera analógica e integral el contenido del artículo 424 del C.P.C. al suponer que la reclamación del contrato de leasing incumplido era asimilable a un contrato de arrendamiento común y corriente, incurrió en un causal de procedibilidad de la acción de tutela por defecto sustantivo o material, justificado en una indebida interpretación de la citada norma a consecuencia de una indebida aplicación analógica del citado aparte normativo.”

Descendiendo al caso concreto, se tiene que el predio entregado a título de leasing habitacional y objeto de restitución cuenta con un avalúo catastral de \$120´047.000<sup>4</sup> según la factura del impuesto predial unificado para el año gravable 2023, sin embargo, la mayor cuantía para esta anualidad asciende a \$174´000.000<sup>5</sup>.

En ese orden de ideas, emana que el asunto que da cuenta este expediente debe ser conocido por el Juzgado 51 Civil Municipal de

---

<sup>4</sup> Página 6 del documento 010.

<sup>5</sup> Salario mínimo para el año 2023 es de \$1´160.000. <https://www.mintrabajo.gov.co/prensa/comunicados/2022/diciembre/-1.160.000-ser%C3%A1-el-salario-minimo-para-2023-y-auxilio-de-transporte-por-140.606>

Bogotá, pues el proceso versa sobre pretensiones de menor cuantía [entre 40 hasta 150 smlmv].

Conforme a lo anterior, y ante la falta de competencia, se rechazará la demanda y se ordenará devolver, a través de la oficina judicial de reparto para que se hagan las compensaciones pertinentes, las actuaciones surtidas y la demanda al Juzgado 51 Civil Municipal de esta ciudad, para que asuma la competencia conforme a lo señalado en esta providencia.

Por lo discurrido el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: RECHAZAR** la presente demanda instaurada por BANCO DAVIVIENDA S.A – SUCURSAL BOGOTÁ contra ASTRID CAROLINA GARCIA BUITRAGO por falta de competencia por el factor cuantía.

**SEGUNDO: DEVOLVER**, a través de la oficina de reparto, las actuaciones surtidas al Juzgado 51 Civil Municipal de Bogotá [51-2023-264]. Por secretaría procédase de conformidad con lo aquí dispuesto.

**TERCERO: DEJÉNSE** las constancias de rigor.

**NOTI FÍQUESE,**

Firmado electrónicamente  
**CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO  
SECRETARIA

La providencia anterior se notifica por anotación en el  
ESTADO ELECTRÓNICO No. 92  
fijado el 1° de AGOSTO de 2023 a la hora de las 8:00  
A.M.

Luis German Arenas Escobar  
Secretario

JASS

**Firmado Por:**

**Claudia Mildred Pinto Martinez**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 016**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **a22a8bd1c22d52863232a330daa6af75f0470225bc7957b9840c9f48a0d9b8a1**

Documento generado en 31/07/2023 04:40:41 PM

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