



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
VALLEDUPAR-CESAR**

Valledupar, cuatro (04) de octubre de Dos Mil Veintitrés (2023).

**PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: LINA CONCEPCION SERRANO ROMERO.  
DEMANDADO: ANIBAL JOSE QUIROZ MONSALVO.  
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2023-00184-00**

Entra al Despacho la presente DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, presentada por LINA CONCEPCION SERRANO ROMERO, a través de apoderado judicial, contra ANIBAL JOSE QUIROZ MONSALVO, para efectos de estudiar su admisión.

Ahora bien, revisada minuciosamente la presente demanda, se observa que la misma deberá rechazarse de plano, puesto que este despacho carece de competencia para adelantar el trámite que en derecho corresponde por las razones que a continuación se expresarán.

En el caso de marras, no estamos frente a un contrato de arrendamiento como tal, lo que se aporta es la adición de un Contrato de Promesa de Compraventa, del inmueble que se pretende restituir, donde se estipulo la cláusula tercera que indica: *“que el promitente comprador a partir de la fecha de suscripción y autenticación notarial del presente documento, podrá habitar y usar el inmueble objeto de compraventa **en calidad de inquilino** del mismo, **sujetándose a todas las obligaciones que la legislación aplicable sobre arrendamientos** de vivienda expresa sobre la materia, tales como: pago de la administración del condominio club, cuidado del inmueble, pago de suministros de gas, agua, electricidad entre otros. Así mismo el promitente comprador afirma haber conocido e inspeccionado el inmueble, así como afirma haber aceptado el estado en que se encuentra, el cual satisface su intención de adquirirlo a título de compra, por lo anterior procederá el promitente vendedor quien aún sigue siendo el propietario, autorizar el ingreso y habitabilidad del inmueble al promitente comprador ante la administración del condominio club Palmetto y ante la constructora del proyecto”.* (Negrillas nuestras).

A voces el artículo 90 del C. G. del P., en su inciso segundo consagra que el Juez rechazará de plano la demanda *“cuando carezca de jurisdicción o competencia, o cuando este 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”.*

Así mismo, el artículo 25 ibídem, en cuanto a la CUANTÍA, que a su tenor reza: *“Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40smlmv)”.*

Para determinar la cuantía en los procesos de tenencia por arrendamiento establece el numeral 6 del artículo 26 del Código General del Proceso: “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.*”

Teniendo en cuenta el citado numeral 6 del artículo 26 del CGP, para determinar la cuantía se toma el valor de los últimos doce (12) meses (\$2.991.055), por lo anterior la demanda que nos ocupa tiene una cuantía de TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS (\$35.892.660, o), es decir que dicha cuantía corresponde a una demanda de mínima cuantía.

Siendo que la anterior suma TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS (\$35.892.660,oo), corresponde a una suma inferior a \$174.000.000,oo, que es lo establecido para el conocimiento de los Jueces Civiles del Circuito, luego entonces, quien debe asumir el conocimiento son los jueces Civiles Municipales, ya que se trata de un proceso verbal de mínima cuantía, de conformidad con lo estipulado en el artículo 26, numeral 6°, del C. G. del P.

Así las cosas, habrá de rechazarse de plano la presente demanda ordenándose el envío de esta y sus respectivos anexos a los jueces civiles municipales de esta localidad quienes son los competentes en razón de la cuantía para conocer de la presente acción.

En consecuencia, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, Cesar,

### **RESUELVE**

1.- Rechazar la presente demanda por las razones de competencia y remitirla junto a sus anexos a la Oficina Judicial de la ciudad de Valledupar, para que sea sometida a reparto ante los Jueces Civiles Municipales de esta ciudad.

### **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**GERMAN DAZA ARIZA**  
**JUEZ**

Firmado Por:  
German Daza Ariza  
Juez  
Juzgado De Circuito

**Civil 002**  
**Valledupar - Cesar**

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: **e47daa84a74976e34b38c40fe04579335f03320c92f9673da6041e275b014bb9**

Documento generado en 04/10/2023 11:11:28 AM

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