



JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, Veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO	05001-40-03-014-2022-00007-00
Demandante	ACTIVOS Y NEGOCIOS S.A.S
Demandado	INSTITUTO PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO POLITECNICO INTERNACIONAL S.A.S.
AUTO INT.	1028
Asunto	Rechaza demanda por competencia. Remite a los juzgados civiles del circuito de MEDELLIN

Procede el Despacho a estudiar la demanda de la referencia.

El artículo 25 del C.G.P. establece que los procesos pueden ser de mayor, menor o mínima cuantía:

Artículo 25. Cuantía. *Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.*

Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).

Son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

Y a su vez dispone el artículo 26 del mismo estatuto procesal, referente a la forma de determinar la cuantía, lo siguiente:

Artículo 26. Determinación de la cuantía. *La cuantía se determinará así:*

[...].

4. En los procesos de tenencia por arrendamiento, **por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato** [...].

De otro lado, según el mandato del artículo 28 del Código general del proceso en los procesos de restitución de inmueble arrendado será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes. Dice la norma:

Artículo 28. Competencia territorial. *La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas: [...]*

7. *En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, **restitución de tenencia**, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante.*

Descendiendo al caso concreto, tenemos que el contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de cinco (5) años (PDF 002, p. 6-11, cláusula sexta), y según lo manifestado en el hecho cuarto de la demanda, a la fecha el canon de arrendamiento asciende a la suma de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$5.802.444 M/L). Si multiplicamos este canon por 60 meses (equivalentes a 5 años), obtenemos como resultado una cuantía de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS (\$348'146.640). Luego, al superar esta suma los 150 smlmv, nos encontramos ante un proceso de mayor cuantía.

Además, por el lugar de ubicación del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, el presente proceso de restitución de inmueble arrendado es competencia de los jueces de la ciudad de Medellín.

Así las cosas, por el factor territorial y por la cuantía, la competencia para conocer del presente asunto le corresponde a los **JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE MEDELLIN (Reparto)**, por lo que se procederá al rechazo de la demanda, de conformidad con lo previsto en el artículo 90 del C.G.P., y se dispondrá su envío a dicha agencia judicial.

En consecuencia, el JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovida por **ACTIVOS Y NEGOCIOS S.A.S** en contra de **INSTITUTO PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO POLITECNICO INTERNACIONAL S.A.S.**, por falta de competencia en razón del **factor cuantía**.

SEGUNDO: REMITIR la presente demanda a los **JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE MEDELLIN (Reparto)**, para lo de su competencia.

NOTIFIQUESE,



DORA PLATA RUEDA

JUEZ €

JD