

	<b>REPÚBLICA DE COLOMBIA</b> <b>RAMA JUDICIAL</b>	
	<b>JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD</b> Medellín, Diecisiete de Marzo de Dos Mil Veintitrés	
	<b>PROCESO</b>	Verbal (Nulidad Contractual)
	<b>DEMANDANTE</b>	José Elcario Salas Cardona
	<b>DEMANDADO</b>	Horacio Salas Guerra
	<b>RADICACIÓN</b>	05001 31 03 001 2023 00098 00
	<b>AUTO Nro.</b>	<b>119</b>
<b>ASUNTO</b>	RECHAZA DEMANDA COMPETENCIA	

La Demanda incoativa de Proceso Verbal de Nulidad de Contrato de Arrendamiento, presentada a través de apoderado judicial por José Elcario Salas Cardona, en contra de Horacio Salas Guerra, **SE RECHAZA**, según lo previsto en el segundo inciso del artículo 90 del Código General del Proceso, por lo que a continuación pasa a explicarse.

En la presente demanda, se tiene que la *causa petendi* –igualmente articulada como pretensión principal-, se encuentra edificada sobre una presunta nulidad absoluta por vicios del consentimiento (absolutamente incoherente *per se*, por cuanto los vicios del consentimiento derivan en una eventual nulidad relativa y que no absoluta), respecto del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el bien inmueble identificado con la M.I. 025-5620 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos Antioquia, siendo complementada tal pretensión, esto es la declaratoria de la ‘nulidad absoluta’, con la pretensión ulterior y principal de que “...se ordene la *restitución inmediata del inmueble arrendado, por parte del señor HORACIO SALAS GUERRA, en su calidad de arrendatario al señor JOSÉ ELCEARIO SALAS CARDONA, en su calidad de arrendador y propietario*”.

Para efectos de fijar la cuantía, la parte demandante indicó “...que como pago diario del arrendamiento se estableció en cuatro (4) canecas durante cuatro años, es decir, durante 1.440 días, cada caneca consta de 50 litros, para un total de 200 litros diarios, a un precio promedio por litro de \$1.300, nos da un total diario de \$260.000, para un gran total durante los cuatro años de \$374.400.000”, es decir adecuándola a la mayor cuantía.

Siendo objeto de reparto la presente demanda, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Medellín (tras inadmitirla a fin de que se aclarase el tipo de nulidad invocada), la rechazó aduciendo, precisamente, basado en el factor cuantía, que “...su conocimiento debe ser asumido por los

*JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN que conocen de los asuntos de MAYOR CUANTÍA conforme las reglas antes indicadas”.*

En tal sentido, y con prescindencia del análisis desplegado por el juzgado municipal, el cual estribó su examen en que en el asunto efectivamente existe un canon de arrendamiento como *causa petendi*, lo cierto es que, si bien, la demanda de la referencia ciertamente es de mayor cuantía (realizadas las inferencias normativas correspondientes con asiento en el contrato de arrendamiento celebrado, puntualmente con apoyo en el numeral sexto del artículo 26 del Código General del Proceso), no es menos cierto que la demanda no es un proceso verbal simple y llanamente declaratorio de nulidad de contrato de arrendamiento –fuere la nulidad que fuere-, sino de restitución de inmueble arrendado por causa diferente a la falta de pago del canon pactado.

No se puede olvidar que, no obstante, es la parte la que determinará, si y solo si se encuentre dentro de sus facultades optativas, decantarse por la competencia específica, verbigracia el domicilio del demandado o el lugar del cumplimiento del negocio jurídico, en la presente demanda se tiene que existen unos hechos que la parte requiere de la administración de la justicia sean declarados, concretamente la nulidad absoluta del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sin embargo, fundamentalmente, que se ordene, como secuela –al igual, principalmente-, “...*la restitución inmediata del inmueble arrendado, por parte del señor HORACIO SALAS GUERRA, en su calidad de arrendatario al señor JOSÉ ELCEARIO SALAS CARDONA, en su calidad de arrendador y propietario*”.

En ese orden de ideas, de consuno con lo previsto en el artículo 90 *Ibidem*, que en su tenor establece que “El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada”, se advierte que la demanda de la referencia legalmente se adecua al proceso establecido en el artículo 384 *Eiusdem*, es decir: Restitución de Inmueble Arrendado, particularmente respecto del bien inmueble identificado con la M.I. 025-5620 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos Antioquia.

Ahora bien, aclarada la estirpe de la presente demanda, se tiene que, al compás del numeral séptimo del artículo 28 *Eiusdem*, esto es, en los procesos de “...restitución de tenencia (...) *será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes*”, por tanto, teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos Antioquia, el juez

competente para conocer de la presente demanda deberá ser el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Rosa de Osos de Antioquia.

Así las cosas, en ponderada interpretación del artículo 11 Eiusdem, esto es, *“Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales”*; en atención justamente al lugar donde se encuentra el inmueble arrendado respecto del cual se pretende su restitución, cuya jurisdicción, en efecto, le compete al Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Rosa de Osos de Antioquia –sin que haya lugar a ejecutoria alguna, por cuanto el auto mediante el cual se rechaza la demanda por falta de competencia no admite recursos, según lo previsto en el artículo 139 Eiusdem-, este Despacho,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: RECHAZAR** la presente Demanda incoativa de Proceso Verbal de Nulidad de Contrato de Arrendamiento, presentada a través de apoderado judicial por José Elceario Salas Cardona, en contra de Horacio Salas Guerra, por las razones expuestas.

**SEGUNDO: REMITIR** el expediente contentivo del presente proceso –de forma inmediata- al Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Rosa de Osos de Antioquia, para lo que estime procedente.

**NOTIFÍQUESE**

**JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO**  
**JUEZ**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, PERSONALMENTE con su remisión (Ley 2213 de 2022) o por ESTADOS ELECTRÓNICOS (C.G.P.), cuyo número de estado y contenido de la actuación, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojado en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado.401-civil-del-circuito-de-medellin/105>.

**Adriana Patricia Ruiz Pérez**  
Secretaria

**D**