

REFERENCIA: VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: MARÍA RUBIELA QUICENO DE ECHEVERRY  
DEMANDADA: NATHALIA VANESSA VARGAS GAMBOA  
RADICACIÓN: 76001400300520230066000  
UBICACIÓN: PROCESOS DIGITALIZADOS- PROCESOS DE RESTITUCIÓN INM  
AUTO RECHAZA DEMANDA – REMITE PEQUEÑAS CAUSAS

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Santiago de Cali, 29 de agosto de 2023. A Despacho del señor Juez la presente demanda, informando que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo CSJVAA20-96 del 16 de diciembre de 2020 mediante el cual se modificó el Acuerdo No. CSJVR16-148 del 31 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Seccional de la Judicatura, la competencia para conocer de este asunto radica en el Juzgado (3) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple en razón a la ubicación del bien inmueble objeto de restitución. Sírvese Proveer.

La secretaria,

**ANA MARÍA RODRÍGUEZ ROJAS.**

Auto No. **2279**

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Santiago de Cali, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Correspondió por reparto conocer el presente proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado promovido por la señora Rubiela Quiceno de Echeverry, actuando a través de apoderado judicial, contra la señora Nathalia Vanessa Vargas Gamboa. No obstante, revisado el expediente se advierte que este Juzgado no es competente para conocer de la misma, como quiera que:

Téngase presente que el artículo 28 del Código General del Proceso en su numeral 7° consigna que:

*“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.”* (Subrayado del Despacho).

A su vez, el numeral 6° del artículo 26 del Estatuto Procesal enseña que: *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.*

De lo expuesto, este Despacho encuentra que por factor objetivo de la cuantía del proceso, el mismo se revela como de mínima cuantía, pues al realizar la

REFERENCIA: VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: MARÍA RUBIELA QUICENO DE ECHEVERRY  
DEMANDADA: NATHALIA VANESSA VARGAS GAMBOA  
RADICACIÓN: 76001400300520230066000  
UBICACIÓN: PROCESOS DIGITALIZADOS- PROCESOS DE RESTITUCIÓN INM  
AUTO RECHAZA DEMANDA – REMITE PEQUEÑAS CAUSAS

multiplicación del término inicial pactado en el contrato de arrendamiento, se tiene que son doce (12) meses, por el valor actual de la renta, mismo que de la lectura de los anexos del expediente, se avizora que la suma más alta por concepto de pago de canon de arrendamiento es de \$320.000 mcte<sup>1</sup>, se tiene como resultado de tal operación aritmética el valor de: \$ 3'840.000 mcte, lo cual rotula al proceso de marras como de mínima cuantía, pues no supera los 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv), ello de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 25 del estatuto adjetivo que nos rige.

Ahora bien, en atención a la competencia por factor territorial, se tiene que en atención al numeral 7° del artículo 28 del CGP, el juez competente para tramitar procesos donde se ejerciten derechos reales, es de modo privativo el juez donde se ubiquen los bienes. Así pues, se tiene que el predio objeto de restitución se encuentra ubicado en la carrera 72 No. 1-09 del barrio Lourdes, en la comuna 18 de la ciudad de Cali. Evento que conlleva a ésta célula judicial a traer a voces de este proveído que mediante Acuerdo No. CSJVR16-148 del 31 de agosto de 2016, el Consejo Seccional de la Judicatura, definió las comunas que atenderán los Juzgados de Pequeñas Causas o Competencia Múltiple de Cali, el cual fue modificado por el Acuerdo CSJVAA20-96 del 16 de diciembre de 2020.

Ergo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el citado acuerdo, para el asunto que hoy ocupa la atención del despacho, resulta ser de competencia del Juzgado Tercero (3) de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Cali, dar trámite al proceso que nos convoca.

Corolario, ante la falta de competencia advertida, deviene fulgurante el rechazo de la demanda al tenor de lo dispuesto en el citado acuerdo, para disponer la remisión del expediente a la Oficina de Reparto Judicial de Cali para que sea ésta quien disponga el reparto del presente asunto al aludido despacho, ello no sin antes hacer las siguientes advertencias:

Esta instancia se dispuso a efectuar una revisión de las diferentes piezas procesales que fueron aportadas con la demanda, en las cuales se advirtió sobre el hecho de que la demanda fue presentada con anterioridad y correspondió en principio conocer al Juzgado 7° Civil Municipal de Cali, quien a través de auto de fecha 28 de noviembre de 2022 rechazó el líbello rector por factor territorial y por factor objetivo de cuantía, y le asignó la competencia al Juzgado Tercero (3) de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Cali, quien mediante auto de fecha 10 de febrero de 2023 admitió la presente demanda, empero con ocasión a que la causa de terminación del contrato no era la falta de pago de los cánones si no *el incumplimiento a la notificación por terminación del contrato (desahucio) a partir del 21 de octubre de 2022*, resolvió a través de un control de legalidad, rechazar la demanda, argumentando que:

---

<sup>1</sup> Véase folio 9 del PDF 01DemandaAnexos202300660

REFERENCIA: VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: MARÍA RUBIELA QUICENO DE ECHEVERRY  
DEMANDADA: NATHALIA VANESSA VARGAS GAMBOA  
RADICACIÓN: 76001400300520230066000  
UBICACIÓN: PROCESOS DIGITALIZADOS- PROCESOS DE RESTITUCIÓN INM  
AUTO RECHAZA DEMANDA – REMITE PEQUEÑAS CAUSAS

*“Igualmente, al tratarse de un proceso Declarativo de Restitución de Bien Inmueble Urbano, está enmarcada la competencia a lo establecido en el numeral 9º, del Artículo 384 del C.G.P. “...Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia...”*

*De entrada, advierte este despacho judicial, que, en efecto, el proceso que aquí se tramita es un Declarativo de Mínima Cuantía, pero de Doble Instancia, conforme a la causal aducida por la parte demandante, por disposición del numeral 9º del artículo 384 del Código General del Proceso.”<sup>2</sup>*

De lo extraído, este operador judicial, debe adelantarse a controvertir el argumento esbozado por el Juzgado Tercero (3) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Cali, al rechazar la presente demanda, pues el proceso de restitución de bien inmueble arrendado se encuentra dentro de las disposiciones especiales del proceso verbal, y por ello se encuentra sujeto al trámite contemplado en el presente título.

Ahora, si bien el numeral 9º del artículo 384 del CGP, dispone que *cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia*, ello no quiere decir que si se alega una causal distinta a esa, indiferentemente de la cuantía del asunto, el proceso será de doble instancia. Tal interpretación escapa de las intenciones del mencionado numeral, pues la doble instancia es una garantía constitucional que admite excepciones, pues el legislador puede fijar las mismas a dicho principio, tal como la asignación de la única instancia.

Nótese que el numeral 1º del artículo 17 del Código General del Proceso alude a que será competencia de los jueces civiles municipales en única instancia: *de los procesos contenciosos de **mínima cuantía**, incluso los originados en relaciones naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa*. Y en su párrafo consigna que *cuando en el lugar exista juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple, corresponderán a este los asuntos consagrados en los numerales (1º, 2º y 3º)*. Tal como en el caso que nos ocupa.

En suma, y para ahondar en argumentos que soportan y respaldan la postura de este juzgador, conviene traer a voces de este proveído lo expuesto por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC14278-2019:

---

<sup>2</sup> Véase folio 158 del PDF 01DemandaAnexos202300660

REFERENCIA: VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: MARÍA RUBIELA QUICENO DE ECHEVERRY  
DEMANDADA: NATHALIA VANESSA VARGAS GAMBOA  
RADICACIÓN: 76001400300520230066000  
UBICACIÓN: PROCESOS DIGITALIZADOS- PROCESOS DE RESTITUCIÓN INM  
AUTO RECHAZA DEMANDA – REMITE PEQUEÑAS CAUSAS

*“Lo anterior significa que solo las sentencias y autos que se profieran en procesos de primera instancia, itérese no de única instancia; son susceptibles del recurso de apelación.*

*Entonces es de advertir que al conjunto normativo antes invocado, se les otorgó (sic) un trámite en donde no es factible activar la “doble instancia” que por regla general tiene cabida en toda actuación procedimental. Y, cuando solamente se les ha dado la vía de única instancia es porque así lo ha querido el legislador dentro de su poder de configuración legislativa y como consecuencia de ello se les inhabilita expresamente para ser conocidos por el ad quem de cara a lo incorporado en los preceptos 31 de la Carta Política y 9° del Código General del Proceso.*

*De conformidad con los anteriores preceptos la no procedencia del recurso de apelación en asuntos de mínima cuantía es una excepción a la regla general de doble instancia, debidamente permitida constitucional, legal y jurisprudencialmente”.*<sup>3</sup>  
(Subrayado y negrillas del Despacho).

De lo expuesto, concluye este Juzgado que no es de recibo el argumento utilizado por el aludido Despacho para no continuar conociendo de la demanda instaurada por la señora María Rubiela Quiceno, ya que como quedó expuesto, no es procesalmente admisible que un asunto de restitución de bien inmueble arrendado de mínima cuantía, donde se alegue causal de *incumplimiento a la notificación por terminación del contrato*, se admita la doble instancia, pues para este Despacho Judicial, la doble instancia en procesos de este tipo está reservada para asuntos que sean de menor y mayor cuantía, y por el proceso se debe tramitar en única instancia, conforme a la mínima cuantía. Ello conlleva a dilucidar que el numeral 9° del artículo 384 del CGP, solo alude que en los casos donde independientemente de la cuantía cuando se alegue exclusivamente la causal de la mora en el pago de cánones de arrendamiento –solo en esos casos- se tramitará el asunto en única instancia.

Ergo, teniendo en cuenta lo anterior, desde ya, en caso de que el Juzgado Tercero (3) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Cali se niegue a dar trámite al asunto de marras, este Despacho se abstiene de asumir la competencia por factor objetivo de cuantía y por factor territorial y provoca conflicto negativo de competencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 del CGP.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia STC14278-2019, magistrado ponente: Luis Alonso Rico Puerta

REFERENCIA: VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: MARÍA RUBIELA QUICENO DE ECHEVERRY  
DEMANDADA: NATHALIA VANESSA VARGAS GAMBOA  
RADICACIÓN: 76001400300520230066000  
UBICACIÓN: PROCESOS DIGITALIZADOS- PROCESOS DE RESTITUCIÓN INM  
AUTO RECHAZA DEMANDA – REMITE PEQUEÑAS CAUSAS

**PRIMERO: RECHAZAR** de plano la presente demanda, por falta de competencia por factor territorial y por factor objetivo de cuantía.

**SEGUNDO: REMITIR** el expediente a la oficina de reparto respectiva, para que sea asignado al **Juzgado Tercero (3) de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Cali (Reparto)**, en virtud de que el domicilio de la parte demandada se encuentra ubicado en la comuna 18 de esta ciudad.

**TERCERO.** En caso de que el Juzgado Tercero (3) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Cali se niegue a avocar conocimiento del asunto de marras, **SUSCITAR** conflicto negativo de competencia para conocer de la demanda declarativa de restitución de bien inmueble arrendado instaurado por la señora María Rubiela Quiceno de Echeverry en contra de la señora Nathalia Vanessa Vargas Gamboa, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa del presente auto.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

(Firmado Electrónicamente)

**JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ**

Juez

02

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

EN ESTADO Nro. 152 DE HOY  
31/AGOSTO/2023, NOTIFICO A LAS PARTES  
EL CONTENIDO DEL AUTO QUE  
ANTECEDE.

ANA MARIA RODRIGUEZ ROJAS  
Secretaria

Firmado Por:

Jorge Alberto Fajardo Hernandez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 005

Cali - Valle Del Cauca

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: **56e3c459bd2e5247e31cf9e735773fdadd89dbefcd1b5176714c2fef8a69233**

Documento generado en 29/08/2023 03:14:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>