

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 1590****JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL**

Santiago de Cali, diecinueve de noviembre de dos mil veinte

Ref. Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado

Demandante: María Lucrecia Hernández Penagos, Maritza Zuluaga Hernández, Dianne Elcira Zuluaga Hernández y Álvaro Octavio Zuluaga Hernández

Demandado: Argemiro Antonio Hoyos Ríos

Rad: 2019-01241-00

**ASUNTO**

Decídase el recurso de reposición interpuesto por la apoderada judicial del demandado Argemiro Antonio Hoyos Ríos contra el auto interlocutorio No. 231 del 04 de febrero de 2020, a través del cual se admitió la presente demanda de restitución de inmueble arrendado, bajo el trámite verbal sumario, bajo la radicación No. 2019-01241.

**ANTECEDENTES**

1.- En proveído del 04 de febrero de 2020 este Juzgado admitió la presente demandada de restitución de inmueble arrendado, imprimiéndole el trámite verbal sumario en aplicación del artículo 390 del Código General del Proceso.

2.- Inconforme, la apoderada judicial del demandado, interpuso recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, al considerar, **(i)** que el Despacho *carece de jurisdicción o de competencia* para conocer del presente trámite pues nunca habría celebrado un contrato de arrendamiento con los demandantes, y las declaraciones testimoniales aportadas son “prueba del delito de falso testimonio en concurso con fraude procesal de los allí declarantes”, toda vez que su prohijado habita en el predio desde hace varios años sin pagar cánones de arrendamiento. Luego, a través de escrito de excepciones previas, manifestó que **(ii)** Se le habría *impartido a la demanda un trámite diferente al que corresponde*, pues debió aplicársele el trámite verbal establecido en el artículo 368 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 384 ibídem, que regula lo relativo a la restitución de inmueble arrendado.

3.- Al descorrer el traslado del recurso objeto del presente estudio, la apoderada de la parte actora argumentó, en esencia, frente a las excepciones previas invocadas, que el recurrente no habría sustentado en debida forma la excepción de *falta de jurisdicción y competencia* pues la no existencia del contrato es una situación de fondo que no tiene que ver con los requisitos formales del proceso, siendo competente éste Juzgado para conocer de la demanda en atención a la ubicación del predio y la cuantía del proceso.

**CONSIDERACIONES**

1.- En primer lugar, conviene advertir en términos del Código General del Proceso, que las excepciones previas en el trámite verbal sumario deben alegarse por medio de recurso de reposición dirigido contra el auto admisorio tal como lo señala el inciso final del artículo 391 del Código General del Proceso, las cuales, han sido señaladas de manera taxativa en el artículo 100 de esta misma obra, encontrándose allí enlistadas, la falta de jurisdicción o competencia y el habersele dado a la demanda un trámite de un proceso diferente al que corresponde, ambas planteadas por la parte demandada.

2.- Descendiendo al caso concreto, este Juzgado no acogerá los argumentos de la parte recurrente por las siguientes razones:

2.1.- Frente a la presunta falta de competencia o jurisdicción, advierte el Despacho que es competente para conocer del presente trámite al tenor del artículo 17 del Código General del Proceso, que habilita a los jueces civiles municipales para conocer en única instancia de “los procesos contenciosos de **mínima cuantía**, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa”. Por lo que tratándose de una demanda de restitución de inmueble arrendado e invocándose la mora en el pago del canon de arrendamiento, conforme al artículo 384 numeral 9 del Código General del Proceso, el proceso debe tramitarse en única instancia.

A su vez, el artículo 25 de la misma obra establece que cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos se clasificaran en mayor, menor y mínima cuantía y se consideran de mínima cuantía aquellos que versen sobre las pretensiones patrimoniales que no excedan de 40 smlmv. Y seguidamente el artículo 26 numeral 6 ibidem, señala que en los procesos de tenencia por arrendamiento, la cuantía se determinará “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.**”, evento plenamente aplicable al presente caso, pues se ha dicho en la demanda que se trata de un contrato de arrendamiento verbal a término indefinido, cuyo canon de arrendamiento para el año anterior a la presentación de la demanda ascendió a la suma de \$5'025.972.00, valor que no excede del tope establecido para la mínima cuantía.

2.2.- Así mismo, al esclarecer la competencia del presente asunto por factor territorial, en aplicación del artículo 28 numeral 7 del Código General del Proceso, será competente el juez del lugar donde estén ubicados los bienes objeto de restitución, que para el caso concreto se encuentra ubicado en *la Carrera 2 #19-50, Apartamento 1, de esta ciudad*, circunstancia que a todas luces no alberga duda alguna de la competencia de este Despacho para asumir el conocimiento de la presente demanda.

2.3.- Así mismo, es claro que estamos ante un proceso de restitución de bien inmueble arrendado de carácter ordinario, pues no se avizora factor objetivo u subjetivo para acudir a la jurisdicción de lo contencioso administrativo como lo regula el artículo 141 de la ley 1437 de 2011, que denote una posible falta de jurisdicción imputable a este Despacho.

**2.4.-** Con todo y lo anterior, valga decir que el desconocimiento de la calidad de arrendadores por parte del demandado frente a los demandantes, no resulta de recibo para sustentar la falta de competencia irrogada, y ni siquiera una posible inexistencia de los demandantes, pues ésta solo procede cuando quien es demandante no es sujeto de derechos por inexistencia jurídica o real de la persona, circunstancia que no acontece en el presente caso, lo que significa entonces, que la excepción debe denegarse pues su fundamento comporta argumentos sustanciales que no tienen que ver con la excepción previa invocada y que eventualmente pueden resolverse como excepción de fondo.

**2.4.-** En lo que tiene que ver con la excepción previa enlistada en el numeral 7 del artículo 100 del Código General del Proceso, que el demandado sustentó, afirmando, que resultaba preciso imprimir a la presente demanda el trámite de verbal del artículo 384 ibidem. Debe decirse, que tal apreciación tampoco puede tenerse de recibo pues tratándose de un asunto de mínima cuantía resultaba preciso regirse por el trámite verbal sumario del artículo 390 del Código General del Proceso, que textualmente señala “*se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía (...)*” y su término para contestar será de diez días, tal como efectivamente se precisó en la providencia cuestionada.

**3.-** En este orden de ideas, las excepciones previas formuladas serán desestimadas, sin que, sobre advertir en todo caso, que conforme el inciso 2 artículo 101 del Código General del Proceso, la resolución de las mismas no requirió la práctica de pruebas adicionales a las documentales ya aportadas.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, este Juzgado **RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto de fecha 04 de febrero de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO: CORRÁSE** traslado a la parte demandante por el término de tres (3) días de conformidad con el artículo 129 del Código General del Proceso, de la solicitud de nulidad presentada por la apoderada del demandado.

Notifíquese,



**LORENA MEDINA COLOMA**

**JUEZ**

**JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

EN ESTADO No. 116 DE HOY 20 DE  
NOVIEMBRE 2020. NOTIFICO PROVIDENCIA  
ANTERIOR.

**GUSTAVO ADOLFO ARCILA RIOS**  
EL SECRETARIO