



RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 68001-40-03-001-2024-00049-00

Al despacho del señor Juez informando que por correo electrónico fue presentada la demanda de la referencia y repartida mediante acta del 26/01/2024. Sírvese proveer. Bucaramanga, 18 de marzo de 2.024.

PAOLA ANDREA RUEDA OSORIO
Secretaria

Bucaramanga, dieciocho (18) de marzo de dos mil veinticuatro (2.024).

Sería del caso una vez analizada la demanda de restitución de inmueble arrendado presentada por la parte demandante **CAICEDO & TORRES CIA. LTDA.**, a través de apoderada judicial, en contra de **ELIECER SÁNCHEZ RIVERA**, impartir acerca del auto que resuelve sobre su admisibilidad, si no se observara por el Despacho que la misma habrá de ser **RECHAZADA**, siguiendo los mandatos impuestos en el artículo 90 del C.G.P. Veamos el porqué:

Para el efecto se precisa que la competencia es la medida como se distribuye la jurisdicción entre las distintas autoridades que la integran y se determina teniendo en cuenta factores universales que garantizan que el asunto debatido será conocido por el juez más cercano a quienes aspiran a obtener su pronunciamiento. Dichos factores han sido definidos como el objetivo: basado en la naturaleza del proceso y en la cuantía de la pretensión; el subjetivo: atiende a la calidad de la persona que ha de ser parte dentro del proceso; funcional: se determina en razón del principio de las dos instancias; territorial: a cada juez o tribunal se le asigna una jurisdicción territorial, es decir, un ámbito territorial para desatar los litigios que en ella surjan; y de conexión: cuando en razón de la acumulación de una pretensión a otra, entre las que existe conexión, un juez que no es competente para conocer de ella puede llegar a serlo, por ser competente de la otra.

En esa dirección, cumple precisar que la selección del juez a quien, previa autorización legal, le corresponde asumir el conocimiento de una causa litigiosa, surge como el resultado de la conjugación de algunas circunstancias o aspectos subjetivos u objetivos, vinculados, verbigracia, a la persona involucrada, al sitio en donde el accionado tiene su domicilio, al lugar en donde acontecieron los hechos, la cuantía o naturaleza del asunto, etc. Por supuesto, en ciertas ocasiones, aunque algunos de esos factores se entremezclan y se vuelven concurrentes, prevalecen unos sobre otros.

Y cuando es el factor territorial el que define la potestad para que uno u otro funcionario conozca del proceso, la selección pertinente, en últimas, devendrá establecida por el domicilio del demandado (*forum domicilii rei*), pues tanto la doctrina como la jurisprudencia coinciden en que, por línea general que sin duda



tiene excepciones, el demandante debe seguir al accionado hasta su domicilio (*actor sequitur forum rei*), regla que patentiza con claridad incontrovertible el numeral 1° del artículo 28 del C.G.P que dispone: *“En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado. Si son varios los demandados o el demandante tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o ésta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante.”*

Sin embargo, la anterior regla general que marca la pauta en materia de competencia por el factor territorial, presenta una excepción cuando se trata de una acción de restitución de inmueble arrendado, pues a voces del numeral 7° del artículo 28 del C.G.P, la competencia radicará de manera privativa en el juez del lugar en donde se hallen ubicados los bienes, y si éstos se encuentran en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellos a elección del demandante.

Pues bien, en el escrito de la demanda se dice por la parte actora que ésta formula “DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO”, en contra de **ELIECER SÁNCHEZ RIVERA**, basándose para ello en lo estipulado dentro del contrato de arrendamiento. De ahí, que se solicite lo siguiente:

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se declare que el arrendatario **ELIECER SANCHEZ RIVERA** incumplió el contrato de arrendamiento celebrado, por la mora en los cánones mencionados en el hecho cuarto del presente escrito.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de lo anterior, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **ELIECER SANCHEZ RIVERA** en su calidad de arrendatario y el arrendador **CAICEDO & TORRES CIA LTDA.**

TERCERA: Que declarándose judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito, debido al incumplimiento del arrendatario, y ante todo, porque lo permite la naturaleza DECLARATIVA del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado tal y como se evidencia en la acápite de los fundamentos de derecho, solicito se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, de la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS PESOS M/TCE (\$2.205.900)**, por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA del contrato incumplido. La ejecución de dicha condena se efectuará, como es sabido, en el proceso ejecutivo correspondiente.

CUARTA: Que se ordene la **RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, ubicado en la **CARRERA 13 CW # 45 – 10 BLOQUE B-5 APTO 301 C.R. QUINTA ESTRELLA BARRIO CAMPOHERMOSO DE BUCARAMANGA - SANTANDER**, conforme los linderos relacionados, al demandante o al suscrito apoderado.

QUINTA: Que de no darse cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, y para dichos efectos, se sirva el señor Juez fijar fecha y hora para la práctica de la diligencia de restitución.

Bajo tal marco conceptual, se tiene que la parte demandante precisa la competencia de este asunto por la ubicación del inmueble arrendado, esto es, la Carrera 13CW No 45-10 Bloque B-5 Apto 301 del Conjunto Residencial Quinta Estrella del Barrio Campo Hermoso de la ciudad de Bucaramanga. Además, dicho



sujeto procesal fija la cuantía en la suma de (\$8.823.600.00), según se colige del acápite correspondiente del libelo introductorio.

Es de precisar, que la dirección del inmueble arrendado hace parte de la comuna No. 5, según el Acuerdo No. 002 del 13/02/2013 emitido por el Concejo de Bucaramanga. Igualmente, se tiene que en la demanda bajo estudio la cuantía no supera los 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Por ende, la competencia para conocer de este caso por el factor territorial (art. 28 C.G.P), recae en los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta municipalidad, según lo enunciado en el Acuerdo No. PSAA1410078 del 01/14/2014 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura. Allí, se dice:

“(...) que los jueces de pequeñas causas múltiple conocen de los procesos de restitución de tenencia, por el lugar de ubicación del inmueble, conforme lo alude el numeral 10 de artículo 23 del C.P.C, hoy, numeral 7° del artículo 28 del C.G.P.”

En otro tanto, recálquese, la creación de los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bucaramanga para las comunas 1, 2, 4 y 5, a través de los Acuerdos PSAA14-10078 del 14/01/2014, 10195 del 31/07/2014, PSAA15-10402 del 29/10/2015, CSJSAA17-3454 del 26/04/2017, CSJAA17-3456 del 03/05/2017 y CSJSAA22-403 del 16/12/2022 emitidos por el Consejo Superior de la Judicatura y el Consejo Seccional de la Judicatura de Santander.

Así las cosas, se vuelve claro que la competencia para conocer de esta demanda de restitución de inmueble arrendado recae en cabeza de los señores **JUECES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE (REPARTO) DE BUCARAMANGA**, a quienes se les remitirá la misma bajo lo normado en el artículo 90 del C.G.P, según lo motivado en esta providencia.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO la demanda restitución de inmueble presentada por **CAICEDO & TORRES CIA. LTDA.**, conforme a lo expuesto en precedencia.

SEGUNDO: REMITIR la presente demanda junto con sus anexos a los señores **JUECES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BUCARAMANGA (REPARTO)**, a través de la Oficina Judicial de esta ciudad. Procédase por la Secretaría.

TERCERO: Una vez ejecutoriado el presente auto, hágase las correspondientes anotaciones de la salida del expediente.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA- SANTANDER
Palacio de Justicia Ofic. 231 - Tel. 6520028 ext. 4011
e-mail: j01cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

IVÁN ALFONSO GAMARRA SERRANO
JUEZ

DGS

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO, el cual se fija en lugar visible de la secretaria del juzgado y en la página web de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, 19 DE MARZO DE 2024

Firmado Por:

Ivan Alfonso Gamarra Serrano
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Bucaramanga - Santander

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: **4fb21bd9d3cc9a056413171262ed8623916535512bd8a361dcff0994893072a3**

Documento generado en 18/03/2024 10:07:03 a. m.

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