



Febrero veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023)

CLASE DE PROCESO: PROCESO VERBAL (restitución de bien inmueble arrendado)
DEMANDANTE: ABIMAE ENRIQUE SÁNCHEZ RAMÍREZ
DEMANDADO TARQUINO FIDEL LARA PACHECO y otro
RADICACIÓN: 44001310300220230000800

Al revisar la demanda VERBAL (restitución de bien inmueble arrendado) presentada a través de apoderado por el señor ABIMAE ENRIQUE SÁNCHEZ RAMÍREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7458062 contra TARQUINO FIDEL LARA PACHECO, identificado con la cédula No. 8.744.391 y FIDELINA HURTADO MERCADO, identificada con la cédula No. 64.545.483 de Sincelejo- Sucre, observa este despacho que:

Examinado el expediente con el propósito de avocar conocimiento, encuentra el despacho que el asunto de la referencia no es de competencia de esta sede judicial, en la medida que la misma es atribuible a los Jueces Municipales de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla - Atlántico, habida consideración que el inmueble está ubicado en la Carrera 34 No. 50-31 piso 1° barrio Lucero de la ciudad de Barranquilla-Atlántico y nos encontramos en presencia de un proceso VERBAL (restitución de bien inmueble arrendado) de menor cuantía en atención a la forma como se debe determinar en este tipo de procesos.

Ahora bien, en aquellos juicios en los que se persigue la restitución de un bien, resulta aplicable la regla de fuero privativo prevista en el numeral 7 del artículo 28 del estatuto procesal civil. Y siendo esta una pauta excluyente, se debe descartar, por vía general, la aplicación de fueros distintos, como el personal o el contractual.

Sobre el particular, tiene dicho la doctrina y la jurisprudencia que en los asuntos donde se demande la restitución de la tenencia, el competente, de modo privativo, es el funcionario con jurisdicción en el sitio donde el respectiva bien esté ubicado, por tanto, en casos como el especificado, y en los demás enlistados en la norma, la determinación del servidor judicial con atribuciones para tramitarlos no queda a la consideración de éste ni de las partes, pues es el propio legislador el que explícitamente la atribuye al de lugar donde esté el respectivo bien inmueble.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil ha dicho:

“En virtud del factor territorial, la competencia se determina con sujeción al fuero personal (*domicilio del demandado*), fuero real (*lugar de ubicación de los bienes*), fuero contractual (*lugar del cumplimiento de cualquiera de las obligaciones*), fuero social (*establece la competencia en los procesos relacionados con sociedades*), fuero sucesoral o hereditario (*último domicilio del causante*) y fuero de administración (*lugar en donde se verificó la administración o gestión objeto del proceso*).

3.- En lo atinente a las restituciones de tenencia, el numeral 7º del artículo 28 del Código General del Proceso consagra una «*competencia privativa*», en virtud de la cual le impone el conocimiento del asunto al juez del lugar donde se ubiquen los bienes: «*[e]n 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*» (*resaltado ajeno al texto*).¹ (*resaltado del texto*).

Por tanto, como quiera que el bien inmueble del cual se pretende la restitución se encuentra ubicado en la ciudad de Barranquilla-Atlántico, opera de manera prevalente e inquebrantable el fuero correspondiente al lugar donde está ubicado el bien objeto del litigio y en ese sentido quienes deben conocer del presente proceso son los señores Jueces Municipales de Pequeñas y Competencia Múltiple de la pluricitada ciudad.

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil AC5756-2022. Ms. MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ



Lo anterior, es claro para la parte demandante quien dirigió la demanda a los “Jueces Civiles Del Circuito Judicial De Barranquilla (Reparto)” e igualmente en el acápite correspondiente consignó “De acuerdo a lo estipulado en el Art. 20 del Código General Del Proceso (Ley 1564 de 2012) y en razón de la cuantía, **el lugar de ubicación del inmueble** y la vecindad del demandante, es Ud., Señor juez, competente para conocer de este proceso.” (Subrayas fuera de texto), no obstante de manera contraria a ello la demanda fue repartida para su conocimiento en la ciudad de Riohacha, lo cual como se mencionó no corresponde con lo dispuesto por la norma adjetiva.

Por otro lado, en atención a lo dispuesto en el artículo 90 del C.G.P. el cual preceptúa que: “El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolverla sin necesidad de desglose.”, en cuanto a la cuantía del proceso el apoderado judicial del demandante consigna “La cuantía la estimo en la suma de \$ 97.593.800 M/C, es decir que es de menor cuantía”, no obstante, dirige su demanda a “*los Jueces Civiles Del Circuito Judicial De Barranquilla (Reparto)*”, olvidando que el monto que se reclama concierne a un proceso menor cuantía por cuanto en estos términos resultaría inferior a 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, tal como lo contempla el artículo 25 del C.G.P.²

Ahora bien, se debe señalar el numeral 6º del artículo 26 *ibidem*³ indica que, para establecer la cuantía en los procesos de tenencia por arrendamiento, la cuantía se determina 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.

Dicho esto se tiene que según lo visto en el contrato aportado se pactó un término de duración inicial de seis meses y un canon de arrendamiento por valor de \$450.000, de los anteriores datos y lo referido en la norma, pese a lo dicho por el apoderado de la parte demandante, se tiene que el valor de la pluricitada cuantía asciende a \$2.700.000, suma que corresponde a la de un proceso de mínima cuantía, pues no supera los cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes; ha de indicarse que se toma como renta actual la suma de \$450.000, en la medida que no se establece en la demanda una suma diferente y los parámetros facticos y probatorios para determinarla.

Circunstancias que ocasionan que el presente proceso en virtud de los mencionados factores, sea de competencia de los Juzgados Municipales de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple ubicados en la ciudad de Barranquilla Atlántico (reparto), razón por la cual será remitido a los mismos conforme a lo dispuesto el artículo 17.1 y parágrafo, y 28.7 *ibidem*⁴.

En mérito de lo expuesto, este despacho con fundamento en el inciso 2º del artículo 90 del C.G.P.

RESUELVE

PRIMERO. - RECHÁCESE la presente demanda verbal por falta de competencia por el factor cuantía y territorial, con soporte en las razones precedentes.

² Cuantía. Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.

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).

³ Determinación de la cuantía. La cuantía se determina así:

6. 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.

⁴ COMPETENCIA DE LOS JUECES CIVILES MUNICIPALES EN ÚNICA INSTANCIA. Los jueces civiles municipales conocen en única instancia: 1. De los procesos contenciosos de mínima cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa.

PAR. 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.

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.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Juzgado Segundo Civil del Circuito De
Riohacha LaGuajira**

SEGUNDO. - ENVÍESE el expediente a los Juzgados Municipales de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple ubicados en la ciudad de Barranquilla Atlántico (reparto)

TERCERO. - Por Secretaría, DÉSELE cumplimiento a esta orden judicial. OFÍCIESE y DÉJESE las constancias de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

Yeidy Eliana Bustamante Mesa

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002 Oral

Riohacha - La Guajira

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: **378580881fc59bc14d6b22a16a5a18cf6123b76b459acb13c689fac28c36d15f**

Documento generado en 23/02/2023 03:41:30 PM

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

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