



FECHA:	San Andrés, Isla, Cinco (05) de Septiembre de Dos Mil Veintitrés (2023)
--------	---

RADICACIÓN	88-001-31-03-002-2023-00086-00
REFERENCIA	PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	LUZ MARINA GUERRERO
DEMANDADAS	VIAJA CON GANAS S.A.S. Y LEIDY JOHANNA OCAMPO MONTOYA

INFORME
Doy cuenta a Usted, Señora Jueza, del Proceso de la referencia, presentado por el Doctor PEDRO RODOLFO DÍAZ ACERO, quien actúa como apoderado judicial de la Señora LUZ MARINA GUERRERO, informándole que por reparto ordinario le correspondió a Usted su conocimiento luego de que el Juzgado Primero Civil Municipal de esta Isla declarara su falta de competencia para imprimirle el trámite de Ley en razón a la cuantía. Por otro lado, le informo que la acción fue presentada por medios electrónicos, existiendo constancia de remisión del libelo a las accionadas por medios electrónicos.

PASA AL DESPACHO
Sírvase proveer.

LARRY MAURO G. COTES GOMEZ
SECRETARIO



San Andrés, Isla, Cinco (05) de Septiembre de Dos Mil Veintitrés (2023)

Referencia	PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Radicado	88-001-31-03-002-2023-00086-00
Demandante	LUZ MARINA GUERRERO
Demandadas	VIAJA CON GANAS S.A.S. Y LEIDY JOHANNA OCAMPO MONTOYA
Auto Interlocutorio No.	0260-2023

Visto el informe de secretaría que antecede y verificado lo que en él se expone, una vez examinados los elementos de juicio obrantes en el expediente, en especial la copia digitalizada del “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE AMOBLADO PARA USO TURÍSTICO” cuya terminación se pretende por este medio y el “OTROSÍ” que lo adiciona, advierte el Despacho que del contenido de los referidos actos jurídicos emana que el pasado 20 de Septiembre de 2021, a través de los mismos, la demandante, Señora LUZ MARINA GUERRERO, dio en arrendamiento, con fines turísticos (“...TURISMO-ALOJAMIENTO-EVENTOS...”), a la Sociedad VIAJA CON GANAS S.A.S. ciertas construcciones edificadas sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-18392 (actualmente 21 habitaciones amobladas con baño), ubicado en la Carretera Circunvalar No. 5-853 Sector Hawkins de esta Ínsula, habiéndose estipulado entre los extremos contractuales que el término de duración del contrato sería de cinco (05) años, contados desde el 01 de Octubre de 2021 hasta el 30 de Septiembre de 2026 (Ver cláusula séptima), y como valor inicial del canon de arrendamiento la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MILS PESOS (\$ 8'500.000) mensuales, importe que se Incrementaría cada año o periodo contractual en un porcentaje igual al 10% anual (Ver cláusula sexta), ascendiendo en la actualidad la renta a la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$ 10'000.000), según lo concertado entre las partes contractuales en la cláusula segunda del OTROSÍ suscrito el 29 de Julio de 2022.

Así las cosas, concluye el Despacho que le asistió razón al Juzgado Primero Civil Municipal de esta localidad al declarar su falta de competencia para conocer de este contencioso en razón a la cuantía, pues se está en presencia de un Proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Mayor Cuantía, como acertadamente lo señaló la aludida célula judicial, toda vez que “...el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato...” (Artículo 26 numeral 7° CGP) asciende a la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 600'000.000), valor que supera en demasía los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes para el año 2023 cuando se presentó la demanda, que equivalen a CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$174'000.000), valor este último que constituye el punto de partida de la mayor cuantía según emerge del contenido del Artículo 25 inciso 4° del CGP, por lo que, en las voces del numeral 1° del Artículo 20 del CGP, en concordancia con el numeral 7° del Artículo 28 ejusdem, en virtud del cual: “La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas: (...)7. En los procesos (...) de (...) restitución de tenencia (...) será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes...”, el conocimiento de este asunto está atribuido a los Jueces Civiles con categoría del Circuito de esta Ínsula, razón por la cual el Despacho avocará el conocimiento de este litigio.

En este estado se advierte que a su vez le asistió la razón al Juzgado Primero Civil Municipal de Soacha, Cundinamarca, cuando mediante proveído calendado 30 de Marzo del hogaño determinó que carecía de competencia territorial para imprimirle el trámite de Ley a este contencioso, en tanto que al estar ubicado en esta Isla el bien raíz cuya restitución se pretende, el conocimiento del asunto de marras está atribuido, de forma privativa, a los Jueces Civiles de este Distrito Judicial.

Claro lo anterior, una vez escrutadas la demanda que dio inicio a esta litis y los



documentos anexados al mismo, observa el Despacho que el libelo presenta cierta vicisitud que impide su admisión en este momento procesal.

En efecto, por mandato del numeral 1° del Artículo 84 del CGP: “A la demanda debe acompañarse: 1. El poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por medio de apoderado...”, en igual sentido, la parte final del inciso 2° del Artículo 74 del CGP preceptúa: “...En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados...” (Resaltado fuera del original), norma esta última de la que se infiere que en nuestro medio, es de la esencia de los poderes especiales que en ellos se consigne de forma precisa y expresa el asunto para el cual es conferido, o lo que es lo mismo, el litigio respecto del cual se faculta al(a la) mandatario(a) para actuar en nombre y representación del(de la) mandante y la(s) persona(s) contra quien(es) se debe dirigir aquél, de manera que no exista duda alguna sobre el objeto del mandato y/o el mismo se confunda con otro.

Ahora bien, del simple examen del escrito arrimado a las foliaturas, a través del cual la Señora LUZ MARINA GUERRERO confirió poder especial al profesional del derecho que promovió la acción para impetrar la misma en su nombre y representación, emana que la poderdante, de manera expresa dejó sentado que a través del mismo facultaba al abogado para que “...inicien y lleven a su término demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de la empresa VIAJA CON GANAS S.A.S., nit. 901.252.070-5, domiciliada en esa ciudad, debidamente representada por la señora LEIDY Johanna Ocampo Montoya, mayor de edad, domiciliada en esa ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.110.452.144., y/o pr quien haga sus veces, en razón al incumplimiento que se viene presentando con el contrato de arriendo por parte de los arrendatarios dentro del inmueble ubicado en San Andrés (Islas), en la dirección C. Circunvalar No. 5-853 sector Hawkins, de dicha ciudad, suscrito en septiembre 20 del 2021...” (Énfasis del Despacho), lo que hace inferir que el mismo es insuficiente para dirigir la acción contra la Señora LEIDY JOHANNA OCAMPO MONTOYA, como persona natural, pues, en aparte alguno del escrito examinado la otorgante señaló que confería poder para demandar a esta última, como se hizo en el escrito genitor.

En este orden de ideas, ante la vicisitud puesta de presente en este proveído, con fundamento en lo rituado en los numerales 2° y 5° del inciso 3° del Artículo 90 del C.G.P., el Despacho inadmitirá la demanda, a fin de que, en el término previsto en la aludida disposición, la parte actora corrija la misma, en el sentido de allegar al plenario un poder, que reúna cabalmente las exigencias de los Artículos 74 del CGP o 5° de la Ley 2213 de 2022, a través del cual la demandante faculte al abogado que promovió la acción para dirigir la misma contra la Señora LEIDY JOHANNA OCAMPO MONTOYA, como persona natural, so pena de que sea rechazado el libelo.

En mérito de lo brevemente expuesto, el Despacho,

RESUELVE

PRIMERO.- Avocar el conocimiento del presente Proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Mayor Cuantía promovido por la Señora LUZ MARINA GUERRERO contra la Sociedad VIAJA CON GANAS S.A.S. y la Señora LEIDY JOHANNA OCAMPO MONTOYA.

SEGUNDO.- Inadmitir la demanda Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Mayor Cuantía promovida por la Señora LUZ MARINA GUERRERO contra la Sociedad VIAJA CON GANAS S.A.S. y la Señora LEIDY JOHANNA OCAMPO MONTOYA, en consecuencia,

TERCERO.- Conceder a la parte demandante el término de cinco (05) días para que corrija el libelo demandador, en los términos indicados en las consideraciones, con lo cual se subsanará la irregularidad que presenta la demanda, so pena de rechazo (Artículo 90 inciso 4° del C.G.P.).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

**DIOMIRA LIVINGSTON LEVER
JUEZA**



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.

Por anotación en ESTADO No.054, notifico a las partes la providencia anterior, hoy Seis (06) de Septiembre de 2023 a las 8:00 a.m.

Larry Mauro G. Cotes Gómez
Secretario