



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL**  
**SINCELEJO – SUCRE**

---

**PROCESO RESTITUCION DE INMUBLE ARRENDADO**

**Radicación No. 70-001-40-03-002-2019-00444-00**

**Demandante: Lucy Esther Sierra de Arroyo**

**Demandado: León Fabio Garcés Agudelo y Otros.**

**Sincelejo, veinticinco (25) de octubre de 2023**

Procede el Despacho a resolver las excepciones previas incoada por el Mandatario Judicial del integrante de la parte de “Falta de competencia” e “Indebida acumulación de pretensiones”.

Sobre la excepción de falta de competencia estatuida en el numeral 1º, artículo 100 del C.G.P., alude el libelista que para el primero de marzo de 2005, se suscribe un contrato individual de arrendamiento destinado a vivienda ubicado en la Calle 21-50, Apartamento 301 en la ciudad de Sincelejo, entre las parte intervinientes de la Litis, observándose en la cláusula cuarta de la declaración de voluntades que el canon inicial pactado estipulado por las partes para el periodo inicial fue la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$450.000), así mismo en el párrafo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento se advierte que una vez finalizado el término inicial por el cual fue pactado el contrato se prorrogará únicamente por un mes y no por lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil; que para la data del trece (13) de septiembre de 2019, se admite el libelo demandatorio, evidenciándose que la cuantía de la demanda de la demanda para efectos del proceso de restitución regulada en el Código General del Proceso y en clara armonía con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003, se determina por el valor de los cánones del término del contrato de arrendamiento por un (1) año, para el caso que ocupa la atención lo es el precio del valor de doce (12) meses por el valor del precio pactado inicialmente del contrato o sus prorrogas en un (1) mes ello de acuerdo a lo establecido en las clausulas tercera y cuarto.

Que el valor de la cuantía de la demanda para fijar la competencia por la naturaleza del asunto y el valor de las pretensiones esta Litis es del conocimiento del Juez de Pequeñas Casusas y Competencia Múltiple de Sincelejo y no del Juzgado Civil Municipal de Sincelejo; por cuanto la demanda fue radicada en el año 2019, fecha para la cual ya se encontraban en funcionamiento en Sincelejo los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple; ello teniendo en cuenta que al multiplicar el valor del canon del último año que era la suma de \$792.541 pesos por doce (12) meses arroja el valor de \$9.510.492 pesos, correspondiendo a un proceso de mínima cuantía cuya competencia no radica en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Sincelejo, por el contrario el competente se reitera es el Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Multiple de Sincelejo.

En lo relativo a la excepción previa de indebida acumulación de pretensiones estatuida en el numeral 5º, artículo 100 del C.G.P., alude el profesional del derecho que en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento se pactó que una vez finalizado el termino de doce (12) meses acordado se incrementaran los cánones de arrendamiento por un porcentaje hasta el IPC del año calendario inmediatamente anterior, que en caso de mora en el pago de canon acordado la parte arrendataria se obliga al pago de los interese moratorios sin perjuicio de la acción y sanciones establecidas en la cláusula decima del acuerdo de voluntades, pero, las partes no pactaron la tasa del interés moratorio al cual se sometía esa condición del contrato, es por ello que en la demanda se cobraron intereses moratorios, pero, no a la tasa nacional expedida por la ASOBANCARIA, que generalmente son los corrientes bancarios de la tasa mensual configurándose la excepción previa invocada, pues, se cobraron intereses de usura sobre los cánones de arrendamientos vencidos, acumulado con los cánones que bajo la cláusula exorbitante que el contrato prorrogó después del periodo inicial, es decir, contratos prorrogados a término de un mes para así disimular el cobro excesivo de intereses moratorios.

Con fundamento en lo anterior, solicita se declaren configuradas las excepciones previas alegadas y se disponga el envío de la causa a los Jueces de Pequeñas Causas y Competencias Multiple de Sincelejo.

el Recurso de Reposición, interpuesto legalmente en tiempo por el Apoderado Judicial del integrante de la parte demandada ROBERTO GARCES CHADID, contra el auto que Admitió la Demanda adiado trece (13) de septiembre de 2019; previas las siguientes,

## **CONSIDERACIONES**

### **De las Excepciones Previas.**

Como es sabido, las excepciones previas no tienen por objeto atacar las pretensiones de la demanda, sino que buscan enrostrar las irregularidades de tipo procesal advertidas por el demandante ante la omisión del juez al admitir el libelo introductorio, para asegurar así la ausencia de causales de nulidad que puedan a la postre viciar el proceso.

Así las cosas, la finalidad esencial de este tipo de excepciones no es atacar la pretensión o desconocer la existencia del derecho que se reclama, pues éstas son medidas de saneamiento que persiguen que el proceso se adelante sin vicios que puedan invalidarlo.

El artículo 100 del estatuto adjetivo civil señala taxativamente las causales de excepción previas, lo que excluye la interpretación extensiva, por tanto, no es permitido invocar hipótesis que no ostente en la norma procesal el carácter de tal.

### **Caso Concreto**

La excepción que ha de resolverse inicialmente es la Falta de Competencia, consagrada en el artículo 100, numeral 1 del C.G.P

La competencia es la distribución que existe de la actividad jurisdiccional en la que se indica y delimita el trabajo que le corresponde asumir a cada funcionario judicial, con el propósito que los usuarios puedan conocer que juez debe decidir sobre su asunto.

El estatuto adjetivo civil contempla cinco (5) criterios para determinar la competencia que lo son: el objetivo, subjetivo, funcional, territorial y el de atracción o conexión reglamentados desde el artículo 15 y ss del C.G.P.

Para el caso que ocupa la atención la falta de competencia alegada se debe analizar teniendo en cuenta el factor objetivo por cuanto este comprende dos aspectos la cuantía y el tema litigioso de las pretensiones, lo que va en armonía con el factor territorial que juntos determinan la competencia del Juez.

El numeral 6º, artículo 26 del C.G.P. que ad literam dice: **DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA:** *"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. (...)."*

Mientras que el artículo 25 ibídem, enseña que los litigios de mínima cuantía son aquellos en donde las pretensiones patrimoniales no superen el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).

A su turno el artículo singulariza los procesos para los cuales posee competencia en única instancia los Jueces Civiles Municipales y en su parágrafo aclara que: *"Cuando en el lugar exista juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple, corresponderán a este los asuntos consagrados en los numerales 1, 2 y 3."*

Por su parte del artículo 18 del Estatuto Adjetivo Civil, fija entre otros asunto que conocen en primera instancia los Juzgados Civiles Municipales *"De los procesos contenciosos de menor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa."*

Ahora bien, revisado el Contrato de Arrendamiento objeto de la Litis, se otea que el termino inicial del contrato seria de un (1) año<sup>3</sup> y el canon fue bastantado en la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$450.000), esto para fecha de suscripción del acuerdo de voluntades que lo fue el primero (1º) de marzo de 2005.

Sin embargo, para la fecha de presentación de la demanda once (11) de septiembre de 2019, se observa que el valor de las pretensiones asciende al monto de **nueve millones setecientos setenta y seis mil novecientos dieciséis pesos (\$9.776.916)**, ello teniendo en cuenta que de acuerdo al

---

<sup>3</sup> Clausula tercera del Contrato Individual de Arrendamiento de Inmueble Urbano Destinado a Vivienda

contenido de la cláusula tercera del acuerdo de voluntades el termino inicial acordado fue de un (1) año, y el quantum de la renta mensual ya ascendía al monto de ochocientos catorce mil setecientos cuarenta y tres pesos (\$814.743).

Adviértase que para el año 2019, fecha de presentación del libelo de restitución de inmueble arrendado, la mínima cuantía ascendía al quantum de **treinta y tres millones ciento veinticuatro mil seiscientos cuarenta pesos (\$33.1243640)**, con lo que se evidencia que la Litis que ocupa efectivamente es de mínima cuantía y no de menor cuantía.

En esa medida considera el Despacho Judicial que le asiste razón al Mandatario Judicial del integrante de la parte demandada ROBERTO GARCES CHADID, pues, la excepción incoada sale triunfante, con fundamento en que la cuantía del pleito es de mínima en consecuencia son los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencias Multiple de Sincelejo, los competentes para tramitar la presente causa de acuerdo a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 17 del C.G.P, y en ese sentido se ordenará su remisión a la Oficina de Apoyo Judicial de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Sincelejo, para que elabore el reparto al Juzgado en turno.

En mérito de lo expuesto se,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar prospera la excepción previa de falta de competencia, incoada por el integrante de la parte demandada ROBERTO GARCES CHADID, mediante Mandatario Judicial, por las extractadas consideraciones plasmadas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Rechazase de plano la presente demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Vivienda Urbana, incoada por **LUCY ESTHER SIERRA DE ARROYO**, a través de Mandatario Judicial contra los señores **LEON FABIO GARCES AGUDELO, SIGIFREDO GARCES AGUDELO y ROBERTO GARCES CHADID**, por las extractadas consideraciones arriba anotadas. Consecuencialmente, remítase por Secretaría a través de la Oficina Judicial de Sincelejo, a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples – Turno de esta Ciudad, para que asuma su conocimiento. Ofíciase.

**TERCERO:** Desanótese de los libros índices, Radicadores y Plataforma Aplicación Justicia XXI web "TYBA".

**CUARTO:** Téngase al Abogado JOSÉ ROSENDO BELLO VILLANUEVA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 8.697.708 de Barranquilla-Atlántico, y, T. P. No. 92.610, del C. S. de la J., como Apoderado Judicial del integrante de la parte demanda **ROBERTO GARCES CHADID**, en los términos y para los efectos del poder conferido.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Por:  
Ricardo Julio Ricardo Montalvo  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 002 Oral  
Sincelajo - Sucre

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: **b0d4a2c085a00848eca7fc0de75fd1b12e0c9f92c6067653dc5f0d7c1fff36bb**

Documento generado en 25/10/2023 09:25:10 AM

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