RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE VIVIENDA URBANA.
Radicado No. 70-001-40-03-002-2023-00419-00.

SECRETARIA: Señor Juez, pasó a su Despacho el presente proceso, informándole que la Apoderada Judicial de la parte demandante, presento memorial dentro del término legal, subsanado el auto de fecha 01 de Septiembre de 2023.

Sírvase proveer.

Sincelejo, 09 de Octubre de 2023.

DALILA ROSA CONTRERAS ARROYO.

SECRETARIA.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO, Nueve (09) de Octubre de Dos Mil Veintitrés (2023).

de Dos Mil Veintitrés (2023).

En atención a la nota de secretaría precedente, acaeciendo que esta Unidad Judicial, en Auto de calendas primero (01) de septiembre de 2023, inadmitió la presente demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, incoado por **ELENIN ALBERTO SALCEDO MEZA**, a través de Mandatario Judicial, contra **JAVIER FERNANDO FERNANDEZ BENITEZ**, por el siguiente defecto aludido:

- Que en el libelo se desprende según lo esboza el demandante que muy a pesar de enunciar el valor del canon inicial, el cual se estableció en la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($450.000)**, no es menos cierto que en el libelo no se especifica cual fue el quantum del incremento que tuvo el valor del alquiler teniendo en cuenta el mentado acuerdo de voluntades en cada anualidad, es decir, solo se enuncia la data desde que incurrió la demandada presuntamente en mora,- esto es las mesadas de junio a diciembre de 2012, y enero a julio de 2023-, pero, no se plasma exactamente las calendas desde donde se aplicaría el incremento del valor del canon y su monto exacto en los sucesivos años, hasta la fecha de presentación de la demanda.

Ahora bien, la parte demandante en memorial con el que pretende enmendar el libelo manifiesta lo siguiente sucintamente:

a) Que el contrato de arrendamiento se celebro el día 15 de marzo de 2017, por el inmueble ubicado en la calle 29 No. 8 Bis – 12 Barrio Gaitán de Sincelejo.

b) Que el arrendatario se obligó a pagar el canon por valor de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($450.000),** dentro de los primeros días de cada mes, y su incremento se haría anualmente de acuerdo al porcentaje autorizado legalmente.

c) Indica el demandante, que la terminación del contrato se dio de forma unilateral, por la falta de pago en el canon y los servicios públicos, según lo establecido en la cláusula séptima y octava de dicho contrato.

d) Finaliza diciendo que, pide se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el 15 de marzo de 2017, entre los señores **ELENIN ALBERTO SALCEDO MEZA** y **JAVIER FERNANDO FERNANDEZ BENITEZ,** por la falta de pago en los cánones de arriendo comprendido de junio de 2022 a julio de 2023.

Ahora bien, aterrizando en el caso sub examine, se tiene que esta Unidad Judicial, procedió a inadmitir la presente demanda, en razón a que no tenía el Despacho la certeza si el presente contrato de arrendamiento desde su fecha de suscripción, tuvo o no, incremento, a lo que el Mandatario Judicial de la parte actora, ratifica en el escrito subsanatorio que el quantum de la demanda es de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($450.000),** por mora en los meses de junio de 2022 a julio de 2023**.**

Del libelo se desprende según lo enuncia el demandante que los arrendatarios pactaron con el arrendador por concepto de valor del alquiler la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($450.000)** mensuales, pagaderos dentro de los primeros días de cada mes, esbozando en el ordinal cuarto (4°) de la causa petendi que el demandado incumplió las clausulas del contrato al incurrir en mora de trece (13) meses, por el impago de los cánones de arrendamiento, siéndole adeudado el guarismo de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($ 5.850.000)** hasta la fecha de presentación de la demanda,- Agosto de 2023-*;* que para efectos de establecer la competencia en esta clase de litigios arroja el quantum de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($2.700.000),** monto que a todas luces es inferior al que conoce este Juzgado, ahora bien, según lo proclamado en el Numeral 1° del Artículo 26 del Código General del Proceso, en armonía con el Inciso Segundo, Ordinal Cuarto (4°), artículo 384 ibídem, se debe realizar una contabilización de las sumas dinerarias adeudadas, para previamente saber a cuánto asciende el quantum de la obligación cobrada, para luego así, poder establecer a que Despacho Judicial corresponde por Competencia la asunción de su conocimiento en razón de la cuantía, así mismo, para este tipo de litigios verbales, es necesario traer a colación lo plasmado en el numeral 6° del articulo 26 ejusdem, el cual determina la cuantía en los procesos de tenencia por arrendamiento.

Sabido es, que para determinar la competencia en los juicios, es indispensable tener en cuenta la cuantía, esta última se halla establecida en Mayor, Menor y Mínima; así, conocerán de los litigios de Mayor Cuantía los Jueces Civiles del Circuito, conforme lo dispuesto en el Numeral 1º del Artículo 20 del C.G.P, de Menor cuantía los Jueces Civiles o Promiscuos Municipales, a voces del numeral 1° del artículo 18 ibídem, y de los procesos de Mínima Cuantía los Jueces de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, según mandato legal contemplado en el parágrafo del artículo 17 ejusdem.

A su turno, el parágrafo del artículo 17 del C.G.P., dispone: ***"Cuando en el lugar exista juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple, corresponderá a este los asuntos consagrados en los numerales 1, 2 y 3".***

En lo tocante a la competencia en los procesos de tenencia por el factor cuantía el inciso primero, ordinal 6°, artículo 26 ejusdem predica que "*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".*

La competencia en este preciso caso se establece de acuerdo al quantum del alquiler durante el término pactado primigeniamente en el contrato que lo es por seis (06) meses, con un canon inicialmente pactado en la suma de $450.000 pesos, conforme a las voces del Numeral 6° del Artículo 26 del Código General del Proceso, debiéndose realizar una contabilización para previamente saber a cuánto asciende el monto total de los cánones adeudados, arribándose a la conclusión que el monto actualmente adeudado por la tenedora por concepto de cánones de arrendamiento corresponde al quantum de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($ 5.850.000)** hasta la fecha de presentación de la demanda,- Agosto de 2023-*;* que para efectos de establecer la competencia en esta clase de litigios arroja el quantum de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($2.700.000),** monto que es mínimo para que esta Unidad Judicial asuma la cognocencia del litigio en razón de la cuantía, siendo de competencia de los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Sincelejo.

En virtud del ACUERDO PCSJA19-11212, del 12 de febrero de 2019, *"por el cual se transforman transitoriamente algunos juzgados civiles municipales en juzgados de pequeñas causas y competencia múltiple, en las ciudades de Montería, Neiva, Popayán y Sincelejo, y se dictan otras disposiciones",* el Consejo Superior de la Judicatura decidió convertir los Juzgados Civiles Municipales 004, 005 y 006 del Distrito Judicial de Sincelejo, en Juzgados de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, luego, en este Distrito Judicial, actualmente funcionan (4) despachos judiciales que ostentan esa categoría, lo que conlleva a colegir sin elucubraciones que la competencia de este litigio radica en aquellas Judicaturas, pues, de una lectura desprevenida del plenario, se otea que el asunto es de mínima cuantía, en tanto, así se avizora de las cantidades dinerarias adeudadas por concepto de Cánones de Arrendamiento, amen

que la competencia se establece multiplicando el valor actual del canon por el término pactado en el contrato, arrojando el guarismo total de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($2.700.000),** como se otea en la documentación anexa al plenario, luego, se itera, este proceso es de mínima cuantía, y recuérdese que este Despacho Judicial solo conoce de asuntos de menor, en razón del precitado ACUERDO PCSJA19-11212, del 12 de febrero de 2019, de ahí que, se procederá a rechazar el libelo genitor.

Por otro lado, el Numeral 1º, del artículo 26 del C. G. P., consagra la forma como se atribuye la Competencia a determinado Despacho Judicial; a su turno, el Artículo 90 Ibídem, contempla el rechazo y consiguientemente el envío al Juzgado competente, teniendo en cuenta los requisitos relativos a las normas últimamente nombradas; recalcase, realizadas las operaciones contables, se avizora que el quantum hasta el momento de presentación del libelo es mínimo a lo estimado por este Operador Judicial para la asunción de su conocimiento, teniendo en cuenta el factor competencia en razón de la cuantía, por lo que deviene su rechazo in- limine, sustentado en el Art. 90 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto este Juzgado Segundo Civil Oral Municipal de Sincelejo- Sucre,

RESUELVE:

PRIMERO: Rechazase in limine la demanda declarativa de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Vivienda Urbana, incoada **ELENIN ALBERTO SALCEDO MEZA,** identificado con la cedula de ciudadanía número 92.550.316, en calidad de Arrendador, a través de mandatario judicial, contra **JAVIER FERNANDO FERNANDEZ BENITEZ,** identificado con la cedula de ciudadanía número 92.640.670, en calidad de Arrendatario, por competencia en razón de la cuantía, por las extractadas consideraciones arriba anotadas.

SEGUNDO: Envíese por Secretaría a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Sincelejo - Sucre (Turno); por competencia en razón de la cuantia.

TERCERO: Desanotese de los libros Índices, Radicadores y plataforma aplicación Justicia XXI web "TYBA".

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Firmado Por:
Ricardo Julio Ricardo Montalvo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Sincelejo - 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: **133fe26cf02fa266b22880cb07230dc36ae552605cec95e0a1e43ddecc4cd952**
Documento generado en 09/10/2023 12:00:00 PM

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