



SECRETARIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.

Sincelejo, Sucre, 11 de marzo de 2024

Informo al señor Juez, que la anterior demanda proveniente de la oficina Judicial de esta ciudad, en reparto verificado en esa misma oficina el conocimiento le correspondió a este Juzgado 70-001-40-03-002-2024-00128-00. A su despacho.

Libro Radicador No. 1 de 2024

Radicado bajo el No. 2024-00128-00

Folio No. 00128

DALILA ROSA CONTRERAS ARROYO

Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.

Sincelejo, Sucre, 11 de Marzo de 2024

Visto el anterior informe de la secretaria, se ordena:

Aprehéndase el conocimiento de la presente demanda, radíquese en el libro respectivo y vuelva al despacho para proveer.

CÚMPLASE

RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO

Juez



Quince (15) de abril de Dos Mil Veinticuatro (2024).

RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

Radicado No. 2024-00128-00.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO.

Por reparto verificado por la Oficina Judicial de esta ciudad, correspondió a este Juzgado el conocimiento de la demanda Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, iniciado por **FLOR MARIAN RUIZ BEDOYA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.443.283, en calidad de Arrendadora, a través de mandatario judicial, contra **CESAR AUGUSTO MERLANO RIOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 92.509.172, en calidad de Arrendatario recaído sobre el inmueble singularizado con matricula inmobiliaria No. **340-52747** de la ORIP de Sincelejo – Sucre, referencia catastral Nro. 01-02-00-00-0327-0043-0-00-0000, localizado en la Calle 30 No. 14 A – 04, Barrio Nuevo México de esta municipalidad.

Arguye el actor que la inicial relación tenencial fue gobernada por el “*Contrato de Promesa de Compraventa sobre el inmueble ubicado en la calle 30 No. 14 A – 08, Barrio Nuevo México Sincelejo, sucre*), suscrito el día veintinueve (29) de julio de 2019, en el que la demandante **FLOR MARIAN RUIZ BEDOYA** actuando en nombre y representación de su dos hijos EDUARDO SANTOS RUIZ, y SIMON SANTOS RUIZ, en su condición de promitentes vendedores, y el demandado **CESAR AUGUSTO MERLANO RIOS**, en su condición de promitente “comprador-arrendador”, el cual en su cláusula cuarto, se estipulo que: “*el día 29 de julio de 2019, el inmueble en mención, será recibido por el PROMETIENTE COMPRADOR EN CALIDAD DE ARRENDATARIO HASTA EL DIA 15 DE FEBRERO DE 2020 PARA LO CUAL PACTAN UN CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL DE \$550.000*” Resalto fuera del texto.

Se afirma en el libelo por la parte demandante que la el demandado CESAR AUGUSTO MERLANO RIOS se encuentra en mora por el no pago de los cánones de las mesadas correspondientes a Septiembre, Octubre, Noviembre, y Diciembre de 2023, y, Enero, Febrero y Marzo de 2024, teniéndose como canon inicial el valor de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000)**, pagaderos dentro de los primeros 05 días de cada mes, contrato que se fue prorrogando a través del tiempo por acuerdo entre las partes, y por incumplimiento de las cláusulas cuarta de la declaración de voluntad suscrita, con ocasión del no pago de los cánones de arrendamiento de las mesadas precitadas correspondiente a un saldo de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$3.850.000)**, por lo que solicita primeramente se declare la existencia de un contrato de arrendamiento, consecuentemente la terminación del mismo, por el no pago de las cuotas del valor del alquiler; igualmente la restitución del inmueble.



Del libelo se desprende según lo enuncia el demandante que el arrendador pactó con el arrendatario por concepto del último valor del alquiler la suma **QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000)** mensuales, pagaderos dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, esbozando en el ordinal cuarto (4°) de la causa petendi que el demandado han incurrido en mora de siete (7) meses por el impago de cánones de arrendamiento a partir del mes de Septiembre de 2023, a Marzo de 2024, adeudándole el guarismo de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$3.850.000)** hasta la fecha de presentación de la demanda, -marzo de 2024-; que para efectos de establecer la competencia en esta clase de litigios lo sería por el quantum de **TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$3.575.000)**, 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 artículo 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 1° 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 párrafo del artículo 17 ejusdem.

A su turno, el párrafo 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 valor del alquiler durante el término pactado entre las partes por valor de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000)**, que tal como lo consagra la cláusula cuarta del contrato de promesa de venta objeto del proceso, se estipuló que le término iniciaba a correr desde el veintinueve (29) de julio de 2019, hasta



el quince (15) de febrero de 2020, es decir el lapso de tiempo se seis (6) meses y 15 días, en razón que de acuerdo a las pretensiones de la demanda, se busca la existencia de un contrato de arrendamiento, por lo que 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 quantum actualmente adeudado por la tenedora por concepto de cánones de arrendamiento corresponde al quantum de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$3.850.000)** hasta la fecha de presentación de la demanda, -marzo de 2023-; pero que para efectos de establecer la competencia en esta clase de litigios, el quantum a tener en cuenta será de **TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$3.575.000)**, que vendría a ser el resultado de multiplicar el valor actual de la renta por el termino de 6 meses, y 15 días, 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 inicial del contrato, arrojando el guarismo total de **TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$3.575.000)**, 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 1°, 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 la demanda declarativa de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, incoada por **FLOR MARIAN RUIZ BEDOYA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.443.283, en calidad de Arrendadora, a través de mandatario judicial, contra **CESAR AUGUSTO MERLANO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 92.509.172, 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 cuantía.

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

CUARTO: Téngase al Abogado **EDUARDO SANTOS PINEDA**, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 92.509.848; y, Tarjeta Profesional No. 82.022 del C. S. de la J., como Apoderado Judicial de la parte demandante **FLOR MARIAN RUIZ BEDOYA**, en los términos y para los efectos a que se contrae el poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

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: **63fc3ca83d2ae3660d7256e7528fb6a5e0d922d08d7fc63cb88c1db745e83459**

Documento generado en 15/04/2024 09:29:33 AM

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

<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>