



REPUBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

---

PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO VIVIENDA  
URBANA

Radicación No. 70-001-40-03-002-2020-00183-00

**Demandante: Marlen Gutiérrez Álvarez**

**Demandado: Sirley Lorena Arroyo Buelvas**

**José Rafael Arroyo Buelvas**

**Sincelejo, Seis (6) de Octubre de 2020**

Entra el Despacho a resolver el Recurso de Reposición, interpuesto legalmente en tiempo por la Apoderada Judicial de la parte demandante, contra la providencia calendada Once (11) de Agosto de 2020, que rechazo de plano la demanda por carecer de competencia para la asunción de su conocimiento; previas las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

***Recurso De Reposición***

*El recurso de reposición busca que el funcionario que profirió la decisión sea el mismo que la revise y resuelva sobre ella, modificándola de forma parcial, revocándola o dejándola como está (negando el recurso de reposición)<sup>1</sup>*

*Dentro del Código General del Proceso se encuentra consagrado en los artículos 373 y subsiguientes. Allí se establece como requisito necesario para su viabilidad que se motive al ser interpuesto, esto es, que por escrito o verbalmente si es en audiencia o diligencia, se le exponga al juez las razones por las cuales se considera que su providencia está errada, por cuanto es evidente que si el juez no tiene esa base, le será difícil, por no decir imposible, entrar a resolver.*

*La motivación es fundamental pues, según la Reformatio in Pejus<sup>2</sup>, el juez tiene prohibido fallar sobre puntos no expuestos por el recurrente en el recurso, es decir que debe limitarse a considerar los puntos*

---

<sup>1</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio (2009) Instituciones del derecho procesal civil colombiano. Dupré Editores. Bogotá, Colombia.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del siete (7) de octubre de dos mil nueve (2009). M.P Edgardo Villamil Portilla. La reformatio in pejus se encuentra en el art. 31 de la Constitución Política estableciendo: "Toda sentencia judicial podrá ser apelada o consultada, salvo las excepciones que consagre la ley. El superior no podrá agravar la pena impuesta cuando el condenado sea apelante único." De lo anterior se deriva que el juez debe restringir el ámbito

*que el recurrente pide sean reconsiderados. No motivar o fundamentar el recurso de reposición es causal de rechazo del recurso.*

Precisase que la Apoderada Judicial de la parte ejecutante, se duele del proveído datado Once (11) de Agosto de 2020, en la que se decretó el rechazo de plano la presente demanda declarativa de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Vivienda Urbana, por carecer de competencia para su conocimiento, por ser de Minina Cuantía, ordenado su envío por secretaria, a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Sincelejo – Sucre (Turno) por competencia.

Para sustentar la impugnación manifiesta el quejoso y aquí se extracta:

- ✓ Mediante auto de fecha 11 de agosto del año en curso, su despacho rechazo la demanda de restitución de bien inmueble arrendado impetrada por mi representada MARLEN GUTIERREZ ALVAREZ en contra de los señores SIRLEY LORENA ARROYO BUELVAS y JOSE RAFAEL ARROYO BUELVAS.
- ✓ Como fundamento del rechazo impetraron el artículo 26 del C.G.P., en su numeral 6, si bien es cierto que para el caso que anota el contrato de arrendamiento que se adjuntó a la demanda era a término fijo por 6 meses, los cuales ya se cumplieron, pero los demandados no han querido desocupar el inmueble pese a las solicitudes repetida que se les ha hecho.
- ✓ En el auto note que tomaron el valor a deber de los cánones fue de los que arrendatarios adeudan por servicios públicos, y no por vencidos. Cito el tex de la demanda que demuestra.
- ✓ “los demandados incumplieron con su obligación de pagar rentas dentro de los términos convenidos en el contrato de arrendamiento y adeudan a mi poderdante la suma de \$2.000.000 (dos millones de pesos m/l) correspondiente a las mesadas de los meses de Abril, Mayo Junio, Julio, más los que se causen hasta la entrega del inmueble, más la suma de \$235.000 (doscientos treinta y cinco mil pesos), a servicios públicos que están en mora y los que se causen hasta la entrega del inmueble”.

En orden a resolver se tiene, que, este Despacho Judicial en providencia del Once (11) de Agosto de 2020, se rechazo de plano la presente demanda declarativa de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Vivienda Urbana, por carecer de competencia para su conocimiento, por ser de Minina Cuantía, ordenando su envío por secretaria, a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Sincelejo – Sucre (Turno) por competencia; vemos que estamos en presencia de un proceso declarativo cuya acción que se realiza con el fin de que la tenencia del bien que fue arrendado se restituya a su dueño; dicha restitución está precedida por la terminación del contrato de arriendo, ya que es una obligación del arrendador regresar el bien inmueble a su dueño una vez se dé por terminado el contrato.

---

de la decisión (recurrida, apelada, consultada, etc.) a la estricta potestad que formule el recurrente, para evitar empeorar la situación de quien interpone el recurso.

**La ley 820 de 2003 en su artículo 2**, define el contrato de arrendamiento de vivienda como "aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado".

Para iniciar el trámite pertinente se debe acompañar con la demanda<sup>3</sup>, prueba documental del contrato de arrendamiento, obviamente suscrito por el arrendatario, o la confesión de este prevista en el artículo 184 del C.G.P, o prueba testimonial siquiera sumaria que limitó a las declaraciones de testigos<sup>4</sup>, esta elimina la firma de testigos dentro del contrato de arrendamiento.

No se puede olvidar que el señalamiento de la cuantía tiene por objeto determinar la competencia del Juez y el procedimiento a seguir, aspectos que han de quedar definidos desde el comienzo de la controversia y no pueden variar por apreciaciones posteriores del juez o de las partes. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 del C.G.P., que cuando la competencia de los jueces se determine por razón de la cuantía, los procesos serán de mayor, menor o mínima cuantía.

Pues bien, habiéndose expedido el Decreto 2360 de 2019, mediante el cual la Presidencia de Republica de Colombia, fijó como salario mínimo para 2020 la suma de ochocientos setenta y siete mil ochocientos tres pesos (\$877.803), se actualizan los montos para la definición de la cuantía de los procesos judiciales de la siguiente manera.

**Procesos de Mayor Cuantía:** Corresponden a aquellos cuyas pretensiones superen 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, que para 2020 será la suma de ciento treinta y un millones seiscientos setenta mil cuatrocientos cincuenta y un pesos (\$131.670.451).

**Procesos de Menor Cuantía:** Son aquellos cuyas pretensiones oscilan entre más de 40 y hasta 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, lo que para 2020 equivaldrá al rango comprendido entre treinta y cinco millones ciento doce mil ciento veintiún pesos (\$35.112.121) y ciento treinta y un millones seiscientos setenta mil cuatrocientos cincuenta pesos (\$131.670.450).

**Procesos de Mínima Cuantía:** Son los que sus pretensiones equivalen hasta 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes, rango que para 2020 corresponde hasta la suma de treinta y cinco millones ciento doce mil ciento veinte pesos (\$35.112.120).

De esta manera, para los procesos judiciales que se instauren en 2020, las anteriores cifras, reflejadas en las pretensiones de las respectivas demandas, determinarán el juez competente, así como la posibilidad de acudir a una segunda instancia, entre otros aspectos.

---

<sup>3</sup> Artículo 384 del C.G.P.

<sup>4</sup> artículo 188 y 222 del C.G.P

En el caso que nos atañe, el tipo de sumatoria para determinar la cuantía se aplica el **Numeral 6° del Artículo 26 del C.G.P.**,

(...) **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 (...)

Vemos, que la jurista en sus hechos narra que el valor del canon de arrendamiento es de Cuatrocientos Mil Pesos (\$400.000), cada uno, los cuales deberían ser cancelados los Cinco (5) primeros días de cada mes por los aquí demandados; cayendo estos en mora desde el mes de Marzo, Abril, Mayo y Junio de 2020; para un total de Dos Millones de Pesos (\$2.000.000); más la suma de Doscientos Treinta y Cinco Mil Pesos (\$235.000), por concepto de Servicios Públicos, para un gran total de Dos Millones Doscientos Treinta y Cinco Mil Pesos (\$2.235.000), suma que es irrisoria al valor de las pretensiones oscilan entre más de 40 y hasta 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, para el conocimiento de esta Judicatura; si bien es cierto que la categoría de este Despacho Judicial es Civil Oral Municipal de Sincelejo, este cambio, única y exclusivamente para el conocimiento de proceso de única Instancia, mediante **Acuerdo No. PCSJA 19-11212 del doce (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”,

Que el artículo 8.º de la Ley 1285 de 2009 modificatorio del artículo 22 de la Ley Estatutaria de Administración de Justicia, establece el régimen de los juzgados, así: “Los Juzgados Civiles, Penales, de Familia, Laborales, de Ejecución de Penas, y de Pequeñas Causas que de conformidad con las necesidades de la administración de justicia determine la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, para el cumplimiento de las funciones que prevea la ley procesal en cada circuito o municipio (...) De conformidad con las necesidades de cada ciudad y de cada municipio habrá jueces municipales de pequeñas causas y competencia múltiple sobre asuntos de Jurisdicción Ordinaria, definidos legalmente como conflictos menores. La localización de sus sedes será descentralizada en aquellos sectores de ciudades y municipios donde así se justifique en razón de la demanda de justicia. Su actuación será oral, sumaria y en lo posible de única audiencia”.

Que el Código General del Proceso - Ley 1564 de 2012 -, en el parágrafo del artículo 17, definió la competencia para los jueces de pequeñas causas y competencia múltiple, así: (...) **“Parágrafo. 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"**; razón por la que se rechazara el Recurso de Reposición por improcedente.

En mérito de lo expuesto se,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Deniéguese el Recurso de Reposición incoada por la Apoderada Judicial de la parte demandante contra el proveído del Once (11) de Agosto de 2020, la cual rechazo la demanda declarativa de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Vivienda Urbana, por carecer competencia para su conocimiento, por las razones arriba esbozadas.

**SEGUNDO:** Envíese por Secretaria a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Sincelejo - Sucre (Turno); por competencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

ESTADO No.: 109 FECHA: 07/10/2020 SECRETARÍA
--

**Firmado Por:**

**RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO**

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:

**b53ae50fb1c1b7e6e6924a8723a06703c16bceee02b72b4d92a1a39cf52ccbea**

Documento generado en 06/10/2020 11:32:49 a.m.