



San Andrés, Isla, Doce (12) de julio de dos mil veintitrés (2023).

<b>Radicación</b>	88001-4003-001-2023-00183-00
<b>Referencia</b>	Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
<b>Demandante</b>	Vernel Henry Stephens Mc'kella.
<b>Demandado</b>	Hoteles Portobelo SAI SAS
<b>Auto No.</b>	0637-23

Luego de realizar el análisis necesario para admitir la presente demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado, se hace preciso anotar que este ente judicial no es competente para conocer del presente litigio en razón a su cuantía. Al respecto, es preciso advertir que por mandato del artículo 25 del C.G.P.: *“Cuando la competencia o el trámite se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, menor y mínima cuantía. (...) Son de **menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv)**. (...) Son de mayor cuantía los que versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv). El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda...”* (Énfasis del Despacho).

Ahora bien, según las voces del numeral 1° del artículo 20 del C.G.P.: *“Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia: 1. De los procesos contenciosos de mayor cuantía...”*; por su parte, el numeral 1° del artículo 18 de la *Ob. Cit.* enseña que *“...los jueces civiles municipales conocen en primera instancia ... 1. De los procesos contenciosos de menor cuantía...”*; en ese sentido, el numeral 6° del artículo 26 *ibidem* señala *“La cuantía se determinará así: 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...”*, normas de las que se infiere que para determinar el ente judicial competente para imprimirle el trámite de rigor a los procesos verbales de restitución de inmueble arrendado como el que concita la atención del Despacho, es menester tener en cuenta un factor objetivo, cual es la cuantía del proceso, que en este caso, se define por el *valor actual de la renta multiplicado por el término inicialmente pactado*, teniendo en cuenta que *el contrato que sirve de fundamento a la pretensión de restitución sub examine* se trata de un contrato a término fijo.

Teniendo en cuenta que el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2023 y por ende el que debe tenerse en cuenta respecto del asunto de marras, toda vez que el libelo fue presentado el 07 de julio del presente año, asciende a la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000.000), el importe que corresponde al punto de partida de la menor cuantía es la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$46.400.000,00), resultado que se obtiene de multiplicar el valor antes mencionado por cuarenta (40); asimismo, si se multiplica el valor del salario mínimo legal mensual vigente por ciento cincuenta (150), que es el punto de partida de la mayor cuantía, se obtiene como resultado la suma de CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$174'000.000).

Analizado el libelo introductor y sus anexos a las luces de las disposiciones legales en cita, encuentra el Despacho que el presente, se trata de un proceso de mayor cuantía, habida cuenta que el valor actual de la renta (\$14.366.258) por el término pactado inicialmente en



el contrato (84 meses)<sup>1</sup> arroja como resultado la suma de MIL DOSCIENTOS SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SESICIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$1.206.765.672), importe este que excede el equivalente a 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, siendo palmario que este ente judicial no es el competente para imprimirle el trámite de rigor a la demanda *sub-examine*, habida cuenta que su conocimiento está atribuido a los Jueces Civiles del Circuito de esta Isla en primera instancia, tal como lo dispone el numeral 1º del artículo 20 del C. G.P.<sup>2</sup>.

Llegados a este punto, a fin de zanjar cualquier disquisición sobre el particular, resulta pertinente indicar que la regla de competencia prevista en el numeral 6º del artículo 26 del CGP, *nada tiene que ver con el valor de los cánones adeudados... por la sencilla razón de que la mora en el pago no es la única causal de lanzamiento; de modo, pues, que si se hubiera acudido a este corte criterio se encontraría, en todos aquellos casos en que la causal alegada no sea la mora, un grave escollo para determinar el juez competente, de ahí que, independientemente de cuál sea el motivo para demandar, para radicar la competencia siempre es pertinente la operación aritmética de que habla el numeral art. 26 num. 6, del CGGP basada en la "renta actual"*<sup>3</sup>. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que *"... dada su naturaleza de proceso declarativo, el de restitución de tenencia por arrendamiento expresamente permite que dentro del mismo se pueda pedir la condena al pago de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando la pretensión va encaminada también a que se reconozca el derecho a ella y se ordene su pago [como en efecto se hace en la pretensión cuarta de la demanda sub examine], si el monto al cual se aspira determina un proceso de mayor cuantía y la operación con base en los cánones fija uno de menor o aún de mínima, se sumarán los dos factores y si pasa a ser de mayor cuantía, conocerá del proceso el juez de más jerarquía o sea el civil del circuito"*<sup>4</sup>.

Así las cosas, con fundamento en lo previsto en inciso 2 del artículo 90 *ibidem*, el Despacho rechazará la presente demanda por falta de competencia en razón a la cuantía y como consecuencia de ello dispondrá la remisión del expediente a la Oficina de Coordinación Administrativa y Servicios Judiciales de esta Isla para que la reparta entre los Juzgados Civiles del Circuito de esta localidad para que avoquen su conocimiento y le impriman el trámite de Ley.

En mérito de lo brevemente expuesto, el Despacho dispone,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: RECHÁCESE** la presente demanda Verbal Sumaria de Restitución de Inmueble Arrendado promovida por el señor VERNEL HENRY STEPHENS MC'KELLA contra HOTELES PORTOBELO SAI SAS, por falta de competencia en razón a la cuantía.

**SEGUNDO: REMÍTASE** la presente demanda con sus respectivos anexos a la Oficina de Coordinación Administrativa y Servicios Judiciales de esta Ínsula, a fin de que la reparta

<sup>1</sup> De acuerdo con lo estipulado en la cláusula quinta del contrato allegado, "el término de duración de este contrato es de SIETE (7) AÑOS, contados a partir del día primero (01) de abril de dos mil diecisiete (2017) hasta el 31 de marzo de dos mil veinticuatro (2024)"

<sup>2</sup> "Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia: 1. De los procesos contenciosos de mayor cuantía..."; por su parte, el numeral 1º del Artículo 18 de la Ob. Cit. enseña: "...los jueces civiles municipales conocen en primera instancia de los siguientes asuntos: 1. De los procesos contenciosos de menor cuantía...", normas de las que se infiere que para determinar el ente judicial competente para imprimirle el trámite de rigor a los Procesos Verbales de Pertenencia como el que concita la atención del Despacho, es menester tener en cuenta un factor objetivo, cual es la cuantía del proceso, que en este caso se define por "...El avalúo catastral..." del inmueble a usucapir, según se extrae del contenido del numeral 3º del Artículo 26 del C.G.P.

<sup>3</sup> LOPEZ BLANCO Hernán Fabio. Código General del Proceso Parte Especial. Edit. Dupré Editores Ltda. 2da Ed. 2018, Bogotá, pág. 166.

<sup>4</sup> *Ibidem*, pág. 167



entre los Juzgados Civiles del Circuito de este Distrito Judicial, de manera que le impriman el trámite de Ley. Por Secretaría, líbrense las comunicaciones pertinentes en la forma establecida en el artículo 111 del C. G. del P., en consonancia con el artículo 11 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

**TERCERO: HÁGANSE** las anotaciones pertinentes en los libros radicadores.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA  
JUEZA**

Firmado Por:  
Blanca Luz Gallardo Canchila  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 1  
San Andres - San Andres

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: **882bbcf0fbfc8f523c4f69bc16d76b30489542cd749312249fef9d592be7e0ce**

Documento generado en 12/07/2023 05:10:52 PM

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