

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
PIENDAMÓ CAUCA**

ÚNICA INSTANCIA

Proceso:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación:	19 548 40 89 002 – 2023-00157-00
Ejecutante:	MARTHA ISABEL SANDOVAL DUQUE
Ejecutado:	MÓNICA ALEJANDRA SALAZAR HERNÁNDEZ

AUTO INTERLOCUTORIO

Piendamó, Cauca, veintiuno (21) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023)

PROBLEMA JURÍDICO

Procede el Despacho a resolver sobre la viabilidad de admitir o proceder como corresponda frente a la demanda de Restitución de inmueble arrendado interpuesta por **MARTHA ISABEL SANDOVAL DUQUE** identificada con la cédula de ciudadanía N° 25.290.618, actuando a través de apoderada judicial LAURA ESTRADA CALLE identificada con la cedula de ciudadanía N° 1.152.444.108, TP. N° 256.099 del CSJ, en contra de **MÓNICA ALEJANDRA SALAZAR HERNÁNDEZ** Identificada con la cédula de ciudadanía N° 1.061.728.768, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Previo a discernir sobre la admisibilidad o no de la misma, es necesario determinar si bajo las reglas de competencia, es este despacho competente para conocer de la presente demanda de restitución de Inmueble Arrendado, de cuyo resultado depende el estudio de la admisibilidad o no de la misma.

En razón a la ubicación del predio, que no es otro que en el municipio de Piendamó, Cauca, lo cual bajo el reflejo del contenido del numeral 7° del artículo 28 del C.G.P., es competente de modo privativo el juez donde esté ubicado el bien, lo que para el caso en estudio es el juez del municipio de Piendamó, Cauca.

Atendiendo al contenido de los artículos 25 y 26, numeral 6° del C.G.P., se tiene que la cuantía en los procesos de Restitución de Inmueble Arrendado se determina por el valor actual de la renta (\$550.000) durante el término pactado inicialmente en el contrato, por lo que tal valor no supera los 40 SMLMV., siendo entonces un proceso de *mínima cuantía*.

Ahora, bajo el contenido del numeral 1° del artículo 17 del C.G.P., se tiene que los jueces civiles y promiscuos municipales conocen de los procesos contenciosos de mínima cuantía en única instancia.

En conclusión y conforme a los anteriores factores de competencia estudiados, se tiene que es este despacho judicial competente para conocer y tramitar la presente demanda, bajo el procedimiento verbal en única instancia.

Revisada la demanda, se observa que la misma presenta la siguiente falencia:

- el poder allegado con la demanda, es otorgado por las señora MARTHA ISABEL SANDOVAL DUQUE, donde afirma obra a través de su apoderada DIANA FERNANDA SANDOVAL DUQUE conforme a la escritura pública N° 433 de la Notaria Única de Piendamó, no obstante, no se allega dicho instrumento donde se puedan verificar las facultades otorgadas. En igual sentido la demandante Sandoval Duque tampoco suscribió el poder de manera directa.
- En el contrato de arrendamiento se evidencia que fue suscrito por la presunta apoderada DIANA FERNANDA SANDOVAL DUQUE, mediante designación con poder general otorgado mediante la pública N° 433 de la Notaria Única de Piendamó, empero, no se allega dicho instrumento donde se puedan verificar las facultades otorgadas.
- Frente a esta misma situación se evidencia que no se encuentra suscrito el contrato de arrendamiento por la arrendadora señora MARTHA ISABEL SANDOVAL DUQUE, no cumpliendo así con los lineamientos del artículo 384 del CGP Numeral 1¹.

¹ Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado

Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. **A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario**, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

.....

- La demanda contiene una indebida acumulación de pretensiones, pues reúne pedimentos propios del proceso declarativo y ejecutivo, habida cuenta que además de solicitar la terminación del contrato de arrendamiento con su consecuente restitución del inmueble, *solicita condenar al pago de cánones de arrendamiento más intereses de mora*, lo cual no es adecuado pues los procedimientos para dichos fines son diametralmente diferentes²; frente al tópico la doctrina ha indicado:

“Por el aspecto objetivo no parece viable la acumulación de pretensiones, diferentes a la entrega del bien a que ella se refiere. Cualquiera otra exigencia, frente al inquilino, tendría que tramitarse por vía procedimental distinta, lo que hace imposible la acumulación, la cual exige, entre otros requisitos, la unidad de vía procedimental.”³
(Destacado fuera del texto).

- De la revisión del contrato de arrendamiento se evidencia que el mismo también fue suscrito por un coarrendatario señor FREDY DAZA BAQUERO, por lo que es indefectible su vinculación al presente trámite tal y como lo ha expresado la jurisprudencia⁴, por tanto, el actor debe suministrar los datos actuales para su notificación.
- En el líbello introductorio, el apoderado estima la cuantía del proceso en la suma de \$550.000, no obstante, tal determinación no se ajusta a lo normado por el Código General del Proceso en su artículo 26⁵ numeral 6, siendo ello indispensable para determinar la competencia en éste asunto⁶.

En razón y mérito de lo expuesto, de conformidad con los artículos 82, 90 y 384 del Código de General del Proceso, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Piendamó, Cauca,

R E S U E L V E

PRIMERO: INADMITIR la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado presentada por **MARTHA ISABEL SANDOVAL DUQUE**

² **ARTÍCULO 88. ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.** El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren los siguientes requisitos:

(...) 3. Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.

³ LEAL PÉREZ. Hildebrando y otros. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. Décima Sexta Edición. Editorial Leyer 2015. Pág. 235.

⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO. STC 1478-2014. Radicación n° 11001-02-03-000-2014-000170-00. Trece (13) de febrero de dos mil catorce (2014). Citando a la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Tunja en providencia del 09 de septiembre de 2013: “el coarrendatario no es un fiador, no es un avalista [, sino que] es parte, integra uno de los extremos de la relación sustancial y por tanto se vincula al proceso en tal calidad y lo cierto es, que el coarrendatario es quien suscribió el contrato...”. (Destacado fuera del texto original)

⁵ **LEY 1564 DE 2012. ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA.** 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...

⁶ **LEY 1564 DE 2012. ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA.** Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

identificada con la cédula de ciudadanía N° 25.290.618, actuando a través de apoderada, en contra de **MÓNICA ALEJANDRA SALAZAR HERNÁNDEZ** Identificada con la cédula de ciudadanía N° 1.061.728.768, por las razones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte demandante el término de cinco (05) días, para que efectúe las enmiendas correspondientes.

TERCERO: ADVERTIR a la parte demandante, que si no corrige la demanda dentro del término señalado, será rechazada.

CUARTO: RECONOCER PERSONERÍA ADJETIVA al abogado LAURA ESTRADA CALLE identificada con la cedula de ciudadanía N° 1.152.444.108, T.P. N° 256.099 del CSJ en los términos del poder a ella conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



RUBÉN DARÍO TOLEDO GÓMEZ
JUEZ


RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
PIENDAMÓ – CAUCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en estado No. 120 el día de hoy **VEINTIDÓS (22) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)**.

HÉCTOR YOVANNY CRUZ PAVAS
Secretario