JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL

Puente Nacional, mayo 18 de 2022

Se encuentra al despacho la demanda de restitución de inmueble arrendado promovida por Blanca Nohora Hurtado de Gamba en contra de Mercadería S.A.S., a fin de emitir pronunciamiento sobre su calificación jurídica.

Es así como se observa que en el acápite denominado competencia y cuantía la parte demandante indica que ésta se define conforme a lo establecido en el artículo 17 del C.G.P., por la naturaleza del asunto, la cuantía y la ubicación del bien inmueble objeto de arrendamiento, concretando que la cuantía la estima en siete millones doscientos mil pesos ($7.200.000.oo) equivalentes a los cánones de arrendamiento pendientes de pago.

Al respecto se tiene que el artículo 26 numeral 6 del C.G.P. establece:

> **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. 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". (Subrayado propio).

En el contrato de arrendamiento que pretende ser terminado a través de este proceso declarativo, suscrito el 5 de febrero de 2020, se pactó como canon mensual la suma de tres millones seiscientos mil pesos ($3.600.000.oo), monto que se ajustaría cada año contractual a partir de la entrega del bien, de acuerdo a la variación del IPC para el año inmediatamente anterior.

De acuerdo al hecho cuarto la entrega del bien se dio en agosto de 2020, por lo que actualmente el canon de arrendamiento estaría establecido en la suma de tres millones seiscientos cincuenta y siete mil novecientos sesenta pesos ($3.657.960.oo) ya que le IPC para el año 2020 se estableció en el 1.61%. Así mismo se pactó como término de duración del contrato cinco años; luego el resultado de multiplicar el valor actual del canon de arrendamiento por el término pactado inicialmente en el contrato da como resultado la suma de doscientos diecinueve millones cuatrocientos setenta y siete mil seiscientos pesos ($219.4777.600.oo), suma que se encuentra definida como de mayor cuantía conforme lo establece el artículo 25 ibidem ya que supera los 150 s.m.l.m.v.

Es importante resaltar que el tema de la competencia definida en razón a la cuantía, no puede confundirse con el trámite procesal que deba dársele a la demanda, es decir, si bien el legislador contempló en el artículo 384 numeral 9 que si la causal invocada es la mora en el pago del canon de arrendamiento se deberá tramitar como un proceso de única instancia, ello no es lo que define la competencia sino simplemente la instancia del asunto, lo cual tampoco aplicará en este caso ya que en la pretensión tercera se hace alusión también al pago de los servicios públicos.

En consecuencia, acorde a lo dispuesto por el artículo 90 inciso 2° y el artículo 28 numeral 5° del Código General del Proceso, se remitirá la demanda al Juzgado Civil del Circuito de Puente Nacional, bajo el entendido que si bien no se allegó el certificado de existencia y representación de la entidad demandada, se tiene que al estar en funcionamiento su sucursal en Puente Nacional, dicho Juzgado tiene competencia territorial a prevención.

Por lo anterior, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puente Nacional, Santander,

RESUELVE

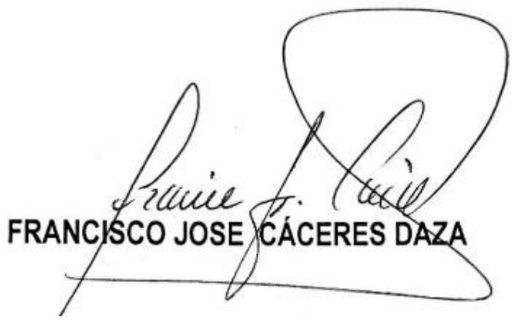
PRIMERO: Rechazar de plano la presente demanda propuesta por Blanca Nohora Hurtado de Gamba en contra de Mercadería S.A.S., en atención al factor cuantía determinante de la competencia, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: En firme este proveído, remítase digitalmente el libelo junto con sus anexos al Juzgado Civil del Circuito de Puente Nacional, Santander, de conformidad con el Decreto 806 de 2020.

TERCERO: Reconocer personería para actuar como apoderado judicial de la demandante Blanca Nohora Hurtado de Gamba al abogado Daniel Andrés Gamba Hurtado portador de la T.P. 280.450 del C.S. de la J., en los términos y para los efectos del poder aportado junto con la demanda.

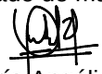
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,



FRANCISCO JOSE CÁCERES DAZA

Éste auto se notificó mediante
estado de mayo 19 de 2022.



María Angélica Ramírez Durán
Secretaria