



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Medellín, veintidós de octubre de dos mil veinte

**Rad: 05001-31-03-003-2020-00218-00**

**Asunto:** Rechaza demanda por competencia funcional

## **1. OBJETO**

Estudiada la presente demanda de restitución de inmueble arrendado, de conformidad con la norma procesal de competencia funcional, encuentra el despacho que no le asiste la facultad legal para asumir su conocimiento, en virtud de las siguientes;

## **2. CONSIDERACIONES**

En el *sub lite* la cuantía debe determinarse de conformidad con el numeral 6° del artículo 26 del Código General del Proceso que preceptúa: “(...)6. **En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato...**”

La parte demandante **María Eunice González** pretende la restitución del inmueble que le entregó en arrendamiento comercial a los señores **Hernán Zapata** y **Amanda Jaramillo**. Así las cosas, para efectos de establecer la competencia por el factor objetivo-cuantía y en ese contexto determinar el factor funcional, esto es, la distribución legal de los asuntos atendiendo a los grados de conocimiento, (*juez a quo* y *juez ad quem*)

resulta imprescindible desentrañar el **valor actual de la renta**, a efectos de multiplicarla por el término inicialmente pactado.

Es importante indicar que, si bien los pormenores de la interpretación de las cláusulas del contrato de arrendamiento serán objeto de discusión en el proceso y deberán resolverse en la sentencia, para los **solos efectos de determinar la competencia**, el juzgado deberá examinar el contrato para desentrañar: 1) cuál fue el término inicialmente pactado y; 2) cuál es el valor del canon de arrendamiento actualmente; ello en cumplimiento del precitado artículo 26 numeral 6° del C.G.P. Veamos.

1) El contrato de arrendamiento objeto del proceso, obrante en el consecutivo 2 del expediente digital, data del 18 de enero 1993 y contiene dieciséis cláusulas. En la segunda se indica que la duración del contrato es de “un año”, y la cláusula quince advierte que el mismo podrá ser prorrogado sin que ninguna de las partes, al momento de la finalización del plazo, hubiere manifestado su intención de terminar el vínculo obligacional. **En este sentido, el término inicialmente pactado fue de doce meses**, pese a que el contrato se ha ido prorrogando hasta la fecha.

2) La cláusula tercera reza: “El valor del canon de arrendamiento será el de ciento cuarenta mil pesos m/l (140.000)”. Por su parte la cláusula quinta indica literalmente: **“El canon de arrendamiento se aumentará anualmente en un 20% mensual”**.

Esta cláusula es muy precisa y puntual frente al valor sobre el cual se calculará el 20% de aumento, el mensual. Según la parte demandante es sobre el valor que se va generando año tras año, lo cual daría para la actualidad una renta mensual de \$19'231.877; sin embargo, eso no es lo que indica la literalidad allí pactada, ni es lo que indefectible y claramente se desprende del contrato; en ninguna cláusula dice que ese sea el valor base para calcular el 20%. Una hermenéutica contractual de esa magnitud deberá ser objeto de prueba en el transcurso del proceso, con el análisis sistemático de otros medio de convicción, pero de ninguna manera podrá ser el parámetro inicial para determinar la cuantía o para establecer

si es posible oír o no a la demandada, máxime que del convenio se desprende otra interpretación, más puntual, precisa y distante de la gran extensión que le dio el demandante.

Cuando las partes usaron la indicación “20% mensual” no lo acompañaron de ninguna otra precisión como “sobre el valor que resulte cada año luego del incremento”. No. Las partes hicieron alusión al único valor mensual pactado, esto es, el 20% de \$140.000, pues a ningún otro valor mensual se hizo referencia en todo el contrato. No puede pretenderse, *prima facie*, dar una interpretación tan extensiva con precisiones que el contrato no dice, el mismo alude a esa suma, y es esa la que debe tenerse como base del incremento, hasta que no se demuestre lo contrario, por supuesto. Diferente es que se hubiese indicado que el aumento sería anualmente por el 20% del valor mensual “con incremento”, pero, se itera, esas expresiones adicionales no fueron consignadas en el contrato.

La competencia se fija, según el artículo 26 #6° del C.G.P., con el valor actual del canon, lo cual se determina con base en el contrato de arrendamiento. Las partes fijaron un incremento anual “en un 20% mensual”, no con incremento, no con el valor después de agregado el incremento, sino simplemente el valor “mensual”; y siendo la cifra de \$140.000 la única pactada en ese contrato, y dada la lacónica expresión de la autonomía de la voluntad privada, será el 20% de esta cifra, la que determine el valor que se debía a aumentar “anualmente” a la suma mensual, es decir, \$28.000. Por supuesto que en el debate procesal se podrán aducir otras pruebas que demuestren lo contrario, pero examinado el contrato como prueba sumaria para determinar el valor actual, se desprende de la cláusula dicho incremento. No se puede, para fijar la competencia, observar lo que la parte demandante quiso que quedara consignado, es preciso atender objetivamente a lo que en efecto se consignó. Tampoco se trata de observar subjetivamente si fue un precio justo o injusto, bajo o alto, es preciso atender a lo que realmente se pactó.

El cálculo del canon de arrendamiento, según **como quedó redactada la cláusula**, sin valorar otras pruebas (lo que implica que este raciocinio puede cambiar perfectamente en la sentencia que en derecho corresponde) y solo para fijar el valor actual del canon para atribuir competencia, es el siguiente:

VALOR DEL CANON	INCREMENTO PACTADO	AÑO DEL CONTRATO
140.000	28000	1993
168.000	28000	1994
196.000	28000	1995
224.000	28000	1996
252.000	28000	1997
280.000	28000	1998
308.000	28000	1999
336.000	28000	2000
364.000	28000	2001
392.000	28000	2002
420.000	28000	2003
448.000	28000	2004
476.000	28000	2005
504.000	28000	2006
532.000	28000	2007
560.000	28000	2008
588.000	28000	2009
616.000	28000	2010
644.000	28000	2011
672.000	28000	2012
700.000	28000	2013
728.000	28000	2014
756.000	28000	2015
784.000	28000	2016
812.000	28000	2017
840.000	28000	2018
868.000	28000	2019
<b>896.000</b>	<b>28000</b>	<b>2020</b>

Así las cosas, tenemos los dos datos requeridos por el numeral sexto del artículo 26 *ejusdem*, esto es; 1) tiempo inicialmente pactado: 12 meses; 2) valor actual de la renta según lo pactado en el contrato: \$896.000, valores que, multiplicados como dice la norma, arrojan un total de **\$10'752.000**, por lo que la cuantía del presente proceso no supera la establecida en el artículo 25 *ibidem* como de “mínima”, pues no supera los 40 SMLMV.

Bajo este contexto se tiene que el valor actual de la renta por el término inicialmente pactado no constituye una suma superior a cuarenta (40) salarios mínimos mensuales legales vigentes para el año 2020, por lo que se trata de un proceso de mínima cuantía, radicándose el conocimiento

de la demanda en el Juez Civil Municipal de Medellín y no en este Despacho, atendiendo al factor objetivo por la cuantía y al factor funcional de competencia. En virtud de lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín;

### **3. RESUELVE:**

**PRIMERO: Rechazar** por competencia la presente demanda verbal por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: Remitir** la presente demanda a los jueces civiles municipales de Medellín para lo de su competencia.

#### **NOTIFÍQUESE**

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE  
**ÁNGELA MARÍA MEJÍA ROMERO**  
JUEZA

**Firmado Por:**

**ANGELA MARIA MEJIA ROMERO**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

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:

**df10c02f0f9a20f9f49e2cd853dfd57a4d4d47768b10640707f44140603623d7**

Documento generado en 22/10/2020 06:19:08 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**