

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Medellín - Antioquia



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

Radicado	05001 31 03 018 2022 – 00382 00
Proceso	Verbal – Regulación canon de arrendamiento local comercial
Demandantes	Amparo Lucía Jiménez Zuluaga y otros
Demandados	Juan Fernando Estrada Mesa
Asunto	Rechaza demanda por falta de competencia –Factor Cuantía-

Medellín, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Advierte el Juzgado la imposibilidad de asumir competencia para conocer de la presente demanda, para lo cual se hace necesario tener en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES

Establece el Art. 25 del C. G. del P., que el reparto de las demandas para jueces de una misma circunscripción territorial se hará así:

“Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.

Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).

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 cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta

salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).
(Negrillas del Despacho)

El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda...”

Es cierto que, conforme a la regla del numeral 6to del Art. 26 del C.G.P., la cuantía “[...] En los procesos de tenencia por arrendamiento, se determina 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 [...]”. Disposición que, por regla general, se aplica para los procesos de restitución de tenencia consagrados en los artículos 384 y 385 del C.G.P., dentro de los cuales, previa motivación, se resuelve sobre la extinción o terminación de la relación contractual de cara a definir si hay lugar o no a restituir la cosa. Por consiguiente, es comprensible que, en este tipo de procesos, al perseguirse la extinción de la relación tenencial, la cuantía se determine por el valor de la renta durante el término inicialmente pactado o, ante la falta de un plazo expreso, que el vacío sea suplido por el legislador, aspecto que guarda correspondencia con unos de los elementos de la naturaleza del contrato de arrendamiento: El precio determinado por el uso, goce, obra o servicio (véase art. 1973 del c.c.).

Tal como puede observarse en las pretensiones de la demanda, la parte actora está persiguiendo el “reajuste” del canon de arrendamiento, al considerar que, de un valor actual de \$2.000.0000.00, se debe incrementar a uno de \$9.446.400.00, último que considera como ajustado a la realidad del mercado y a la calidad del inmueble, teniendo en cuenta que, allí operan varios negocios, y el arrendatario, voluntariamente, no accedió al incremento del canon en los términos requeridos por el Arrendador. Hay, por consiguiente, una diferencia mensual de \$7.446.400.00., respecto de lo que el Arrendador espera recibir y lo que el Arrendatario considera que debe continuar cancelando.

El anterior conflicto de ubica en el supuesto normativo previsto en el Art. 519 del Estatuto Mercantil, el cual preceptúa: “Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos”.

Desde la perspectiva anterior, emerge que la parte Actora no está cuestionando la relación tenencial de cara a solicitar su terminación por una cualquiera que fuera la causal, cómo podría ser a título de ejemplo, la mora en el canon, por la necesidad de ocupar el local para habitarlo o para instaurar un negocio propio, porque amenace ruina, porque se viene afectando el orden público, porque se cumplió una condición y la tenencia del bien estaba condicionada a esta, etc., etc.

Luego, si las pretensiones de la demanda no están cuestionando la relación tenencial desde el punto de vista de pretender su extinción, no resulta viable acudir al precepto del numeral 6to del Art. 26 ib, por tratarse de una norma que consagra un supuesto normativo especial. Más aún, cuando el numeral 6to del Art. 26 ib, prescribe que la cuantía en los procesos de tenencia por arrendamiento se determina por “el valor actual de la renta”, aspecto que, de cara al caso concreto, viene a ser controversial, porque, precisamente, ese es el valor que se quiere determinar con la demanda que persigue “el reajuste” del canon de arrendamiento. En otras palabras, hay disconformidad y desavenencia sobre el valor de la renta actual.

Es pertinente para el caso bajo estudio, acudir a los parámetros generales consagrados en el numeral 1ro del Art. 26 ib, cuando señala que esta se determina “por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda”, sin tener en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios y que se causaren con posterioridad; valores que, para el caso concreto, corresponden al incremento o reajuste pretendido durante el término de 12 meses, por un valor de 7.446.400.00 mensuales, correspondiente a un monto de \$89.356.800.00 por el término de un año.

Desde otro punto de vista, si se considerara que el valor del canon perseguido es uno nuevo y diferente al anterior, tendríamos una cifra de \$9.446.400.00, que es el monto a multiplicar por 12 meses en un año, arrojándonos un saldo de \$113.356.800.00.

Así como puede apreciarse, los valores obtenidos en uno y otro caso, no superan el monto de la mayor cuantía que inicia en 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes (\$1.000.000.00, monto del salario año 2022), la que para el año 2022, oscila en una cifra de \$150.000.000.00, reluciendo la cuantía de la demanda en una competencia que debe estar anclada a un Juzgado Civil Municipal.

En consecuencia, conforme lo establece el inciso 2° del artículo 90 del citado Estatuto Procesal Civil, se ordenará la remisión de la presente demanda ejecutiva a los JUECES CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN, en quienes está radicada la competencia para conocer de los asuntos de menor y mínima cuantía.

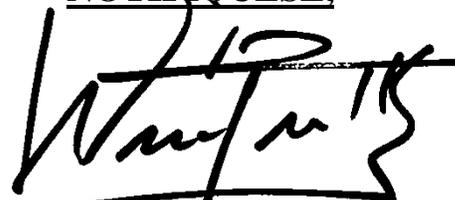
En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARASE INCOMPETENTE para conocer de la presente demanda verbal de regulación de canon de arrendamiento, instaurada por **AMPARO LUCÍA JIMÉNEZ USUAGA, MARÍA VICTORIA ÁLVAREZ VÁSQUEZ Y CELIA JARAMILLO USUGA,** en contra de del señor **JUAN FERNANDO ESTRADA MESA,** por las razones señaladas en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: Se ordena la remisión de la presente demanda a la Oficina de Apoyo Judicial, para que sea repartida a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN.

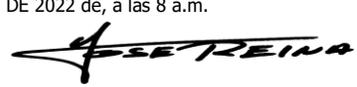
NOTIFIQUESE,



WILLIAM FDO. LONDOÑO BRAND
JUEZ

A.Z

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]

<p>JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA</p> <p>El auto que antecede se notifica por anotación en estados No 161 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy Viernes 28 de octubre DE 2022 de, a las 8 a.m.</p>  <p>SECRETARIO</p>

Firmado Por:
William Fernando Londoño Brand
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 018
Medellin - Antioquia

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: **4edeeae934affadf91f2fd68fd212875be04eb2619ce7ddba424e9a48c1ecb0**

Documento generado en 27/10/2022 02:16:25 PM

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