JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, veintitrés (23) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	050014003025 **2020 00686** 00
Demandante	EME PROPIEDAD RAIZ S.A.S
Demandado	HERNANDO CELIS VERA
Asunto	DECLARA FALTA DE COMPETENCIA. ORDENA REMITIR AL COMPETENTE

El Código General del Proceso establece en el numeral 7º del Artículo 28: *"En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, **restitución de tenencia** (…) será competente, **de modo privativo,** el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante"* (resaltos intencionales).

En la presente demanda se pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado sobre el inmueble ubicado en la Calle 32 No. 18C - 79 Conjunto Residencial Panoramika Country Apto 1611 Torre 4, Parqueadero No. 12 doble lineal sótano 3 y útil integrado de la ciudad de Medellín, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados; y como consecuencia de ello, que el demandado restituya el bien mencionado.

De acuerdo entonces a lo dicho, el Código General del Proceso, restringió el conocimiento del presente asunto ***"de modo privativo"***[1] en el Juez donde esté ubicado el respectivo bien. De este modo, sólo opera el foro privativo o exclusivo, del cual, no puede este operador jurídico abstraerse[2].

Por su parte, consagra el artículo 17 del Código General del Proceso los asuntos de competencia de los Jueces Civiles Municipales en única instancia, encontrándose en esa regulación en sus numerales 1, 2 y 3 los procesos contenciosos de mínima cuantía, los procesos de sucesión de mínima cuantía y la celebración del matrimonio civil.

---

[1] El numeral 7 establece **competencia privativa** respecto de una serie de procesos que versan sobre bienes, en cabeza del juez del lugar en donde estén localizados estos. Entre ellos incluyó aquellos en los que se ejerciten derechos reales, como el de reivindicación o el ejecutivo con garantía real (subrayas y negrillas intencionales) (Código General del Proceso – Comentado por Miguel Enrique Rojas Gómez. Escuela de Actualización Jurídica – ESAJU – 1ª Ed. Septiembre de 2012. Pág. 84.

[2] "las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley (art. 13 C. G del P)

Y a su turno en el parágrafo del mismo artículo se establece que "*cuando en el lugar exista juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple, corresponderán a éste los asuntos consagrados en los numerales 1°, 2° y 3°*".

A su vez, los Acuerdos CSJAA14- 472 del 17 de septiembre de 2014 y N° CSJANTA17-2172 del 10 de febrero de 2017 definieron las zonas que atenderían los juzgados de pequeñas causas y competencia múltiple creados mediante Acuerdos PSAA14 - 10195 del 31 de julio de 2014 y PSAA15-10402 del 29 de octubre de 2015, modificado por el Acuerdo PSAA15-10412 del 26 de noviembre de 2015, respectivamente; así como de los Acuerdos CSJANTA 17-3029 del 26 de octubre pasado y Acuerdo CSJANTA19-205 del 14 de mayo de 2019, por el cual se redefinen tales zonas.

Dado que, se torna imperioso determinar la cuantía de la acción, para esclarecer el Juez competente para conocer del pleito de marras, se hace alusión al numeral 6º del artículo 26 del Código General del Proceso, donde se establece que se determina de la siguiente manera: *"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. (…)"*

Así las cosas, de cara a las pretensiones formuladas, se tiene que se está frente a un proceso de restitución de inmueble arrendado; en el cual se pactó como término inicial 12 meses y el canon vigente asciende a la suma de $1.873.996, que atendiendo a la norma aludida arroja una cuantía de $22.487.952, esto es, mínima cuantía.

Colofón de lo dicho, como los inmuebles objeto de la restitución pretendida se encuentran ubicados en el Municipio de Medellín, Calle 32 No. 18 C 79, barrio Bomboná No. 2, como se observa en el archivo digital precedente; y la cuantía del pleito es mínima; es competente para conocer de la demanda de la referencia, el Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de El Salvador, a quien se le atribuyó los asuntos de la comuna 9 de Medellín.

En este orden de ideas, este Despacho declarará su falta de competencia para conocer la presente demanda, y se ORDENARÁ su remisión a través de la Oficina Judicial al Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples del Salvador, conforme lo prevé el artículo 90 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la falta de competencia por el factor territorial de prelación para conocer la presente demanda ejecutiva promovida a través de apoderado judicial por EME PROPIEDAD RAIZ S.A.S en contra de HERNANDO CELIS VERA.

SEGUNDO: ORDENAR la remisión del expediente a través de la Oficina Judicial de Medellín al Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples del Salvador, conforme lo prevé el artículo 90 del Código General del Proceso, tal como se indicó en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE

ANGÉLICA MARÍA TORRES LÓPEZ
Jueza

SAG

Firmado Por:

ANGELICA MARIA TORRES LOPEZ

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 025 CIVIL MUNICIPAL 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: **0988ba5aab4d649e3faf423b8b6c0e3ba60abc9efb31fe9d81c768b2133e633f**

Documento generado en 23/06/2021 02:59:43 PM

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