



Interlocutorio	316
Radicado	05266 41 89 001 2023 00093 01
Proceso	Verbal-Restitución de inmueble
Demandante (s)	Vista Inmobiliaria S.A.S
Demandado (s)	Daniel Betancur Martínez
Asunto	Resuelve conflicto de competencia

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Siete (07) de Marzo de dos mil veintitrés (2023)

Se resuelve el conflicto negativo de competencia presentado entre el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad y el Juzgado Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple ambos de esta localidad, dentro del proceso verbal de restitución de inmueble adelantado por Vista Inmobiliaria S.A.S contra Daniel Betancur Martínez

ANTECEDENTES

La sociedad promotora de la pretensión reclamó ante los jueces civiles municipales de oralidad de la ciudad, la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con el demandado el 28 de septiembre de 2020 por el impago de los cánones de arrendamiento causados a partir del 02 de noviembre de 2022 hasta el 01 de febrero de 2023 (\$5.432.172 cada mes), un saldo de \$737.360 por el canon correspondiente entre el 02 de octubre de 2022 y el 01 de noviembre de 2022; lo que suma un total de \$17.033.876 y estableció la competencia, según el acápite de “competencia y cuantía”, por la ubicación del inmueble y por la cuantía del asunto.

Por reparto, le correspondió la causa legal al Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de esta localidad, quien por auto de 30 de enero de 2023 se declaró incompetente y remitió el asunto al Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la ciudad, tras indicar que el acuerdo Nro CSJAA 16-1608 del 30 de junio de 2016, modificado por el Acuerdo CSJANTA 18-755 del 14 de

septiembre de 2018, le atribuyó a dicha autoridad judicial la competencia de los asuntos de mínima cuantía de las zonas 3, 4, 5 y 6 de la municipalidad, por lo que el inmueble se encuentra ubicado en el Barrio Zuñiga-sector 3, es esa célula judicial la que posee aptitud legal para aprehender su conocimiento. –artículo 28, numeral 7° del C.P.C-

La juzgadora de destino también rehusó la atribución, señalando que el juzgado al que inicialmente le fue repartido el asunto es quien debe conocerlo, pues teniendo en cuenta lo preceptuado en el numeral 6° del artículo 26 del C.G.P la cuantía del asunto asciende a \$65.186.064 superando la mínima cuantía.

CONSIDERACIONES

1.Como la discusión involucra a dos autoridades municipales del mismo circuito judicial, la facultad para dirimirla es de los jueces con categoría de circuito de esa misma comprensión judicial, por ser el superior funcional de ambos, según el artículo 139 C.G.P.

2. El artículo 26 C.G.P. establece en el numeral sexto la determinación de la cuantía, 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.(...)”*

Sin embargo, el numeral 7 ° del artículo 28 *ibidem* al establecer la competencia territorial informa que: *“(...)7. 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, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, 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.(...)”*

3. Por su parte, el artículo 17 de ese mismo estatuto señala que los jueces de pequeñas causas y competencia múltiple conocen, entre otros, de los asuntos consagrados en numerales 1, 2 y 3 de esa norma, precisando ese numeral primero que será de su competencia “...*los procesos contenciosos de mínima cuantía...*”

4. En el escrito de demanda, dentro del acápite de competencia y cuantía, la parte ejecutante radicó la competencia por el lugar de ubicación del inmueble y la cuantía del mismo; al verificar la dirección de ubicación del inmueble, esto es, calle 24 sur No. 38 – 91 se evidencia que tal ubicación corresponde a la zona 3 -Barrio Zuñiga.

El Consejo Superior de la Judicatura, por acuerdo PSAA1510402 de 29 de octubre de 2015, creó el Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Envigado, mientras que los acuerdos CSJAA16-1608 de 30 de junio de 2016 y CJANTA18-755 de 14 de septiembre de 2018 del Consejo Seccional de este departamento, estableció los barrios o comunas de la localidad en los cuales este juzgado tendría competencia.

Como se advierte, los jueces de pequeñas causas, únicamente tienen aptitud legal para asumir el conocimiento de los asuntos que, además de estar comprendidos dentro de las zonas territoriales que indican los anteriores acuerdos, correspondan a asuntos que no excedan la mínima cuantía, esto es, 40 smlmv que, para este año asciende a \$46.400.000

5. En este asunto, la sociedad ejecutante reclama la restitución del inmueble dado en arriendo como consecuencia del impago de los cánones de arrendamiento, teniendo en cuenta lo preceptuado en el artículo 26, numeral 6° *ejusdem* la cuantía corresponde al término de duración inicial del contrato, es decir, a doce (12) meses y teniendo en cuenta que el cánón de arrendamiento asciende a \$5.432.172 mensuales, la cuantía del proceso es de \$65.186.064, por lo que la cuantía del asunto, es de menor -artículo 25 C.G.P, inciso 2°-.

De acuerdo con lo anterior, a pesar que el inmueble se encuentre en la zona 3, el asunto es de menor cuantía y por lo tanto no puede conocer de dicho asunto el juzgado de pequeñas causas, de acuerdo a lo ordenado en el parágrafo del artículo 17.

En consecuencia, al tratarse de un asunto de menor cuantía, debe ser conocido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Envigado. Por lo tanto, se remitirá el expediente a dicha autoridad judicial para que asuma su conocimiento.

Por lo expuesto, el juzgado,

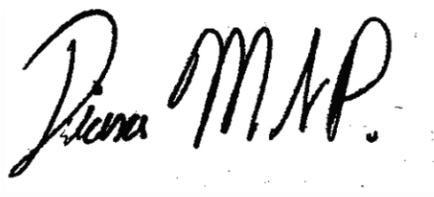
RESUELVE

Primero: Declarar que el competente para conocer del proceso es el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Envigado.

Segundo: Remitir el expediente a la autoridad judicial mencionada para que continúe con su trámite.

Tercero: Comunicar al Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la ciudad, lo acá decidido.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diana M.A.P.', is centered on the page. The signature is written in a cursive, flowing style.

DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2023-00093

07-03-2023