REF.: VERBAL – RAD. No. 70001310300220240-00001-00
RESOLUCION DE CONTRATO DE ARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

Sincelejo (Sucre), nueve (9) de abril del año dos mil veinticuatro (2024)

El despacho procede a definir sobre la admisión o no de la presente demanda de Resolución de Contrato de Arriendo de Local Comercial ubicado en la Calle 28 No. 22B – 114 Avenida Luis Carlos Galán de Sincelejo, impulsada mediante apoderado judicial por la señora **MARUJA PEREZ DE RINCON** contra la sociedad **+MOTOS+RESPUESTOS S.A.S.** La demanda pretende que se declare que existió contrato de arriendo entre las partes mencionadas y que el contrato fue incumplido por la sociedad demandada, solicitando además el pago de perjuicios.

El inciso primero del numeral 6 del artículo 26 del CGP señala que para determinar el factor de competencia por la cuantía en esta clase de procesos se da por el valor actual de la renta durante el termino pactado inicialmente en el contrato y si fuere el plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda.

De acuerdo a lo que se lee en la demanda el contrato de arriendo del cual se deriva la demanda presenta una vigencia de cinco (5) años contados desde el 1 de diciembre de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2025. La renta pactada se encuentra clarificada de la siguiente manera:

1. Dos millones de pesos ($2.000.000): Desde el 01-12-2020 hasta el 30-06-2021, para un total de seis millones de pesos ($6.000.000.)
2. Dos millones quinientos mil pesos ($2.500.000): Desde 01-07-2021 hasta el 30-06-2023, para un total de treinta millones de pesos ($30.000.000).

3. Dos millones quinientos setenta y cinco mil pesos ($2.575.000): Desde el 01-07-2023 hasta el 30-06-2024: para un total de treinta millones novecientos mil pesos ($30.900.000).
En la demanda se especifica que a partir de esta fecha el incremento seria 3% anual, lo que genera el siguiente canon.
4. Dos millones seiscientos cincuenta y dos mil pesos ($2.652.250): Desde el 01-07-2024 hasta el 30-11-2025, para un total de treinta y un millones ochocientos veintisiete mil pesos ($31.827.000).
5. Dos millones setecientos treinta y un mil ochocientos diecisiete pesos ($2.731.817): Desde el 01-07-2025 hasta el 30-11-2025, para un total de trece millones seiscientos cincuenta y nueve mil ochenta y siete pesos ($13.659.087). Para un gran total de CIENTO DOCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS ($112.386.087).

Según lo señalado en el numeral 1 del articulo 20 del CGP, los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de asuntos de mayor cuantía, siendo esta la que excede de 150 SMLMV según lo dispone el articulo 25 ibidem.

Para el presente año, el salario mínimo legal mensual vigente se fijó en $1.300.000,oo, con lo que el tope de los 150 para determinar el punto de corte de la competencia de jueces municipales o de circuito es de $195’000.000,oo.

Conforme la sumatoria de los cánones de arriendo año a año según lo ya analizado, por tratarse de contrato con termino definido, la cuantía asciende a la suma de CIENTO DOCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS (112.386.087), cifra esta que no supera los 150 SMLMV, y que enmarca la demanda en una cuantía Menor que es aquella que va de 40 hasta 150 SMLMV, esto según lo dispone el inciso 3 del artículo 25 ibidem.

De acuerdo a lo indicado en el numeral 1 del articulo 18 ibidem, los jueces civiles municipales conocen en primera instancia de asuntos contenciosos de Menor cuantía.

En este orden de ideas, por tratarse de un asunto de menor cuantía debe ser conocida por los jueces civiles municipales de Sincelejo en primera instancia, lo que obliga a este despacho a rechazar la demanda por falta de competencia con amparo en el inciso segundo del articulo 90 ibidem.

EN CONSECUENCIA, EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR por falta de competencia por cuantía, la demanda verbal de Resolución de Contrato de Arriendo de Local Comercial ubicado en la Calle 28 No. 22B – 114 Avenida Luis Carlos Galán, impulsada por la señora **MARUJA PEREZ DE RINCON** contra la sociedad **+MOTOS+RESPUESTOS S.A.S.**, conforme a lo considerado en este proveído.

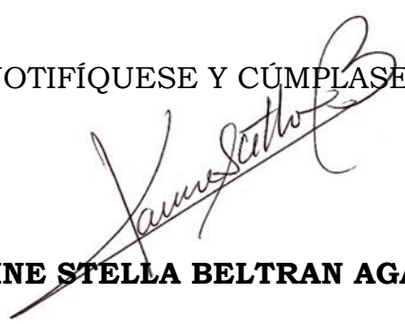
SEGUNDO: REMITASE la demanda y sus anexos a la Oficina Judicial de este Distrito Judicial para que se sirva realizar el reparto ante los Juzgados Civiles Municipales de Sincelejo por ser los competentes para ello.

Repórtese la novedad la Oficina Judicial para la compensación a que haya lugar.

TERCERO: Reconocer al abogado CARLOS MARIO MERCADO CASTILLO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.015.412.009 y T. P. No. 263.895 del C. S de la J., como apoderado judicial de la demandante, en los términos y para los fines del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ,



KARINE STELLA BELTRAN AGAMEZ

//JDM