



SALA UNIPERSONAL DE DECISIÓN CIVIL

PROCESO	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTES	DORIS MEJÍA MONTOYA Y OTROS
DEMANDADOS	OMAR DE JESÚS SÁNCHEZ CARMONA Y OTROS
RADICADO	05360 31 03 002 2022 00091 01
DECISIÓN	DECLARA INADMISIBLE EL RECURSO DE APELACIÓN

Medellín, veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés

Al estudiar el expediente en aras de resolver lo pertinente en la segunda instancia, el despacho se percató de que el recurso de alzada interpuesto en este asunto debió ser declarado inadmisibile, en tanto el proceso de la referencia, si bien fue tramitado ante un juez de circuito, lo cierto es que se trataba de un asunto de mínima cuantía, es decir de única instancia, como a continuación se expone:

1. En el presente asunto se tramitó un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, en que la competencia por la cuantía se establece conforme con lo indicado en el numeral 6 del artículo 26 del Código General del Proceso, según el cual la cuantía se determinará:

"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".

2. En el caso en estudio, en el que se pretende la terminación del contrato de arrendamiento comercial y la restitución del bien inmueble arrendado por una

causal diferente a la mora, la parte demandante acudió de entrada ante el juez civil del circuito, bajo el argumento de que era el competente para conocer de la demanda, por tratarse de un asunto de mayor cuantía. Así, en la demanda, en el acápite denominado "CUANTÍA", indicó que "*Teniendo en cuenta lo establecido por el numeral 3¹ del artículo 26 del Código General del Proceso; el avalúo catastral del bien inmueble objeto de Litis, corresponde a suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE DE PESOS M/L (\$242.856.239); Por lo tanto la cuantía la estimo superior a 150 S.M.L.M.V. por consiguiente estamos frente a un proceso de VERBAL DE MAYOR CUANTÍA*".

3. El juez 002 Civil del Circuito de Itagüí, a quien correspondió por reparto el conocimiento de la demanda, admitió sin reparo alguno la demanda de restitución de bien inmueble arrendado. El funcionario judicial no avizó que la competencia por la cuantía en este caso en concreto se determinaba por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda, sino que, la fundamentó en la cuantía que la parte demandante afirmó como avalúo catastral del inmueble -como si se tratara de un proceso de restitución de tenencia diferente al arrendamiento-, lo que por contera conllevó a determinar de manera errada que el presente asunto correspondía a un trámite de mayor cuantía y, por consiguiente, que la sentencia que allí se proferiera fuera susceptible del recurso de apelación. Esto no es así, el proceso del que aquí se trata no es de mayor cuantía, sino de mínima cuantía y, por ende, de única instancia, puesto que el valor de la renta de los 12 meses anteriores a la presentación de la demanda -02 de mayo de 2022-, no supera los 40 smlmv (art. 25 del Código General del Proceso).

En efecto, si bien en la demanda no se señaló el valor de la renta mensual, con ella sí se aportó documentos que daban cuenta de que el canon mensual de arrendamiento, con anterioridad a la presentación de la demanda -sin conocerse una fecha exacta- equivalía a seiscientos cincuenta mil pesos (\$650 000). Luego, en el proceso se acreditó que en 2022 -que corría

¹La parte demandante erradamente citó el numeral 3 del artículo 26 del Código General del Proceso, que dispone que, en los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, la cuantía se determina por el avalúo catastral de estos.

cuando la demanda se radicó- el canon mensual era de un millón cuarenta y cinco mil pesos (\$1 045 000). Por lo tanto, a lo sumo, así se tuviera en cuenta ese último canon, el valor de la renta por los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda, equivaldría a doce millones quinientos cuarenta mil pesos (\$12 540 000), lo que evidencia que el proceso es de mínima cuantía.

4. Así las cosas, el despacho advierte que, con independencia de que el Juzgado 002 Civil del Circuito de Itagüí se haya arrogado la competencia para conocer de dicho proceso de mínima cuantía, no por ello hay lugar a la doble instancia, por lo que la apelación interpuesta por la parte demandante no debió ser concedida.

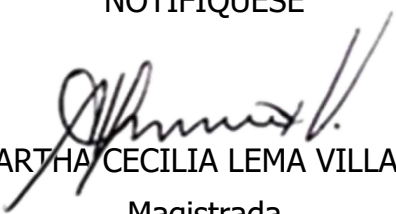
En consecuencia, a este despacho, al percatarse de lo ocurrido, le corresponde declarar inadmisibile el recurso de apelación interpuesto frente a la sentencia proferida el 20 de septiembre de 2022 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí, pues de lo contrario este Tribunal se estaría pronunciando en una sede en la cual no tendría competencia, por tratarse de un trámite que, en atención al factor cuantía, es de única instancia.

Lo anterior, necesariamente deja sin efecto por falta de competencia cualquier actuación acometida por el Tribunal e impide la continuación del trámite en esta sede.

5. Por lo expuesto, el Despacho RESUELVE:

Declarar inadmisibile el recurso de apelación presentado por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 20 de septiembre de 2022 por el Juzgado 002 Civil del Circuito de Itagüí, dependencia judicial a la cual debe ser devuelto el expediente

NOTIFÍQUESE


MARTHA CECILIA LEMA VILLADA
Magistrada