

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, catorce de diciembre de dos mil veintitrés

Proceso	Verbal
Demandante	Lewis Alonso Ciro Flórez
Demandado	Sebastián Velásquez Loaiza
Radicado	05001 40 03 028 2023 01289 00
Providencia	Rechaza demanda

LEWIS ALONSO CIRO FLÓREZ, a través de apoderado judicial, presenta demanda VERBAL (NULIDAD DE PROMESA DE COMPRAVENTA), en contra de SEBASTIÁN VELÁSQUEZ LOAIZA.

El Despacho por auto del 23 de noviembre de 2023 que transcurre INADMITE la demanda, por adolecer de los defectos señalados en el mismo, para que la parte actora procediera a subsanarlos. La parte demandante presentó memorial mediante el cual intentó corregir dichas anomalías, más no los subsanó debidamente, por las razones que seguidamente se indicarán:

- **Requisitos No. 3 y 4**

Exigía que se adecuará la solicitud de medidas cautelares, teniendo en cuenta que el inmueble con matrícula No. 020-14076 no figura a nombre del demandado y que la demanda no versa “sobre dominio u otro derecho real principal” (art. 590-1 del C.G.P.)

En respuesta a lo anterior, el apoderado accionante procede a sustituir la medida cautelar por “*el embargo de la opción de compra que el señor SEBASTIAN VELÁSQUEZ LOAIZA, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.017.166.683, tiene en calidad de locatario del contrato de leasing número 6003037700359249 del Banco Davivienda.*” Ello, invocando el literal c) del artículo 590 del C.G.P.

Ahora bien, indica el inciso final del artículo 83 del C.G.P.: “*En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran.*”

Al respecto habrá de decirse

Primero, que la “*opción de compra*” realmente no se trata de un bien concreto o de un derecho patrimonial que sea de propiedad actual del demandado, de manera que pueda disponer del mismo.

Como ha definido la Superintendencia Financiera (Concepto 016050253-002 del 21 de junio de 2016), constituye una “*promesa unilateral e irrevocable de venta que hace la sociedad de leasing en beneficio del tomador, para que éste, optativamente, adquiera el bien al finalizar el alquiler irrevocable, por un precio prefijado en el contrato que coincide con el valor residual previsto*”.

Así, se trata de una facultad, en una posibilidad, que el locatario eventualmente tenga de comprar el bien a la finalización del contrato.

Es una mera expectativa de compra futura o un derecho sujeto a una doble condición suspensiva: la terminación del contrato y estar al día en los pagos convenidos.

Entonces si el locatario, por ejemplo, deja de pagar los cánones correspondientes, es claro que esa facultad nunca se va a materializar. Es más, puede que termine de hacer todos los pagos pactados y simplemente no ejerza dicha opción.

Se comparte la apreciación del Tribunal Superior de Pereira en proveído del 30 de marzo de 2017, MP. Jaime Alberto Saraza Naranjo:

“(...) el hecho de que le falte poco para terminar el contrato, o que el pago final sea “cero pesos”, no da lugar a especular que el locatario sí va a hacer uso de la opción de compra, pues se trata de una simple expectativa que solo al concluir el contrato se conoce si acepta o no; mientras tanto, el bien es de propiedad exclusiva del arrendador, en este caso el banco Davivienda.”

Por otra parte, de aceptarse que tiene un contenido patrimonial en el sentido de que puede ser cedido a favor de un tercero a título oneroso, ello normalmente se prohíbe al locatario o requiere la previa y escrita autorización de la entidad financiera. Tampoco sería viable que a través de una medida cautelar de embargo se pretendiera una subrogación forzosa del contrato, en este caso, de la parte locataria.

Segundo, el propósito de las medidas cautelares innominadas o atípicas es *“la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.”*

No se observa cómo la medida cautelar solicitada pueda asegurar la efectividad de la pretensión de nulidad absoluta de contrato. Por otra parte, las restituciones mutuas, más que una pretensión, es una consecuencia obligatoria de la declaratoria de nulidad, es decir, el Juez la debe ordenar aún oficiosamente.

Establece artículo 6 de la Ley 2213 de 2022 que

*“En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, **salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas** o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. **Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación.** El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento*

de este deber, ***sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda.***"
(subrayas nuestras).

De esa manera nos encontramos ante un nuevo requisito de la demanda que fue pasado por alto por la parte actora, en la medida que finalmente no se solicitaron medidas cautelares sobre bienes concretos del demandado y se conoce las direcciones de éste para el referido envío.

Con la inadmisión de la demanda se le dio a la parte actora la posibilidad de adecuar su solicitud de medidas cautelares, pero si no tenía conocimiento de bienes del ejecutado para embargar, esa debió ser la oportunidad para que procediera a dar cumplimiento a dicha exigencia.

Así las cosas, se establece que la parte solicitante no cumplió a cabalidad los requerimientos realizados por el Despacho, y como frente a lo anterior no es viable más inadmisión o requerimientos, puesto que nuestro ordenamiento procesal vigente no contempla esta posibilidad, se rechazará de plano la demanda, para que se promueva en debida forma.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD EN MEDELLÍN,

RESUELVE:

Primero: RECHAZAR la presente demanda antes referenciada, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

Segundo: ARCHIVAR las diligencias una vez quede en firme la presente decisión, previa anotación en el sistema de gestión judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

15.

Firmado Por:
Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Juzgado Municipal
Civil 028 Oral
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: **a4f020c1d35c23881713184ada13aa3a6276fcc13fc3fd6c04d790c41cf53295**

Documento generado en 14/12/2023 07:51:22 AM

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