



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Auto interlocutorio	064
Radicado	052663103001-2021-00370-00
Proceso	Verbal (Restitución inmueble– Leasing)
Demandante (s)	Bancolombia S.A.
Demandado (s)	Soluciones Integrales en Proyecto de Ingeniería S.A.S.
Asunto	Rechaza demanda - no subsanó requisitos

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ENVIGADO

Veinticuatro de enero del dos mil veintidós

Revisado el anterior escrito de subsanación, se constata que no se dio cumplimiento a lo requerido en providencia del 15 de diciembre que pasó, por lo cual, la presente demanda habrá de rechazarse, por las razones que a continuación se expondrán:

1. En la providencia que declaró inadmisibile la demanda, se requirió a la parte demandante, para que: i) corrigiera el número del folio de matrícula del parqueadero 205, de acuerdo a lo información consignada en el contrato de leasing aportado, ii) Excluyera de las pretensiones de la demanda el inmueble –*cuarto útil 206, identificado con folio de matrícula 001-1216437-*, o en su defecto, aportará prueba siquiera sumaria del contrato de leasing, donde conste el inmueble anteriormente descrito, iii) Indicara el avalúo catastral de los inmuebles objeto de restitución y iv) Aportara certificado de existencia y representación de la sociedad demandada.
2. Si bien se corrigió el número del folio de matrícula del parqueadero 205, indicando que el correcto es el *001-1216402-*, no excluyó de las pretensiones de la demanda las relacionadas con la restitución del bien inmueble –*cuarto útil 206, identificado con folio de matrícula 001-1216437-*, ni tampoco aportó prueba sumaria del contrato de leasing, tal y como fue indicado en el auto inadmisorió.

3. En el mismo sentido, brilla por su ausencia, el certificado de existencia y representación de la sociedad demandada.

4. Revisada la pretensión procesal, se constata que el *petitum* está determinado por una pretensión declarativa, la cual es la terminación del contrato de leasing habitacional, consecuentemente, la restitución de los bienes inmuebles “Apartamento 1307, identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1216637, Parqueadero 205 y 206, identificados con matrícula inmobiliaria N° 001-1216437y 001-1216403 respectivamente y Cuartos Útiles 205 y 206, identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1216437 y 001-1216438, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín - Zona Sur, ubicados en la Calle 71 Sur 34 60, Edificio Residencial y Comercial "MARATPLUS" P.H.”.

En este orden de ideas, la competencia por el factor objetivo, cuantía, se determina por el avalúo catastral de dicho inmueble, mas no por el valor del “*canon*” de los bienes dados en leasing, por la mera razón, de que es un proceso de restitución de tenencia, diferente a la restitución de inmueble arrendado – artículo 26, numeral 6, del C. G. del Proceso¹.

Es que si bien puede pensarse que el leasing y el arrendamiento son negocios jurídicos idénticos, en realidad, los mismos no pueden asimilarse, menos aún, por el simple hecho de que el pago periódico acordado se asemeje a un canon de arrendamiento, tal ha sido la postura y criterio que expuso la Corte Constitucional en Sentencia T 734 de 2014, y que fuere acogida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC11330-2017.

¹ Artículo 26. La cuantía se determinará 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 aquéllos 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.*

Esto conlleva, entre otros aspectos, a que no puedan aplicarse de manera análoga las reglas que rigen el trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado, a uno de restitución, donde la causa sea un leasing, tal como explícitamente señaló la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la providencia previamente citada, y que avala la doctrina nacional, particularmente el tratadista Miguel Enrique Rojas Gómez, quien en su tratado de Lecciones de Derecho Procesal, Tomo 4 Procesos de Conocimiento, Pág. 325, Editorial Esaju, Bogotá 2016, indicó lo siguiente: “...aparte de la restitución de inmueble arrendado hay muchas otras hipótesis en las que se persigue la restitución de la tenencia. Principalmente pueden destacarse: (...) 2. *La restitución de tenencia de inmuebles entregados a título distinto del arrendamiento* (...) En tales hipótesis el litigio se somete en general a las mismas reglas de la restitución de inmueble arrendado (CGP, art. 385), salvo *en lo relativo a la determinación de la cuantía, pues en este aspecto imperan reglas especiales (CGP, art. 26.6), así: 1. Si la tenencia recae sobre inmueble y su germen es un contrato distinto del arrendamiento, la cuantía se define por el avalúo catastral del predio*”.

En conclusión, la regla por la cual se ha de fijar la competencia es la señalada en la parte final del artículo 26, numeral 6 del C. G. del Proceso, a la cual, es la que se encuentra sometida la determinación del Despacho, en razón de que tales reglas son de orden público, imposibles entonces de desconocer o apartarse de ellas, so pena de ir en contravía de lo dispuesto en el artículo 13 del C. G. del Proceso, y más aún, de desconocer el imperativo del artículo 29 de la Constitución Política, que señala como elemento estructural del debido proceso, al juez competente.

Así las cosas, en este caso, no se determinó la competencia conforme las reglas dadas por el ordenamiento jurídico, no se satisfizo el requisito señalado en la providencia que inadmitió la demanda, y, que se encontraba dirigida a sanear el ejercicio del derecho de acción, toda vez que la determinación del juez competente es un presupuesto de la acción, el cual se hace necesario a efectos

de acceder a la administración de justicia –así lo ha entendido la doctrina, particularmente, Luis Alonso Rico Puerta, Teoría General del Proceso, Editorial Leyer, Bogotá, 2013-.

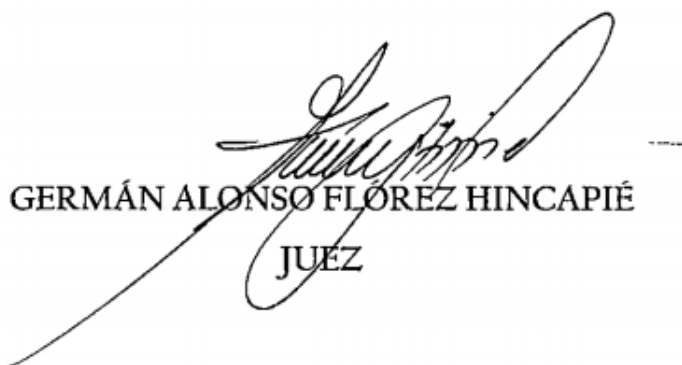
5. En consecuencia, como en el término otorgado la parte actora no subsanó a cabalidad los defectos echados de menos en el auto inadmisorio y teniendo de presente que los términos son perentorios, esto es, improrrogables y su transcurso extingue la facultad jurídica de que se gozaba mientras estaban aún vigentes, se rechazará la demanda.

Por lo expuesto, se

RESUELVE

Rechazar la demanda, por no satisfacer los requisitos exigidos.

NOTIFÍQUESE



GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado No. 21, fijado hoy en la Secretaría del Juzgado a las 8 am

Envigado, 10 DE FEBRERO DEL
2022

Tatiana Corrales Ramírez
Secretaria