

CONSTANCIA SECRETARIAL: Manizales, 27 de mayo de 2021, le informo señora Juez, que el presente proceso pasa a Despacho para resolver sobre el auto que rechaza la demanda.



LFCM
Oficial Mayor



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	VERBAL SUMARIO CON PRETENSIÓN DECLARATIVA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	ADMINISTRA BIENES RAICES S.A.S
DEMANDADOS	NÉSTOR FABIO VALLEJO SALAZAR OLGA LUCÍA TABARES MONCADA
RADICADO	170014003001 2021 00267 00
ASUNTO	RECHAZA DEMANDA

Procede el Despacho a emitir pronunciamiento respecto de la subsanación de la demanda incoativa de proceso verbal sumario con pretensión declarativa de restitución de inmueble arrendado promovida a través de apoderado judicial por **ADMINISTRA BIENES RAICES S.A.S** contra los señores **NÉSTOR FABIO VALLEJO SALAZAR y OLGA LUCÍA TABARES MONCADA**.

CONSIDERACIONES

Por auto del 03 de mayo de 2021, se inadmitió la presente demanda y se le concedió a la parte actora el término de cinco días para que procediera a corregir los defectos, frente a lo cual allegó oportunamente escrito en pos de subsanar las falencias para las que fue requerido, pese a lo cual se advierte que una inconsistencia no fue corregida, como pasa a verse, se requirió para que: 1) Manifestara los linderos actualizados según los cuatro puntos cardinales del bien objeto de restitución (apartamento 403), de conformidad con el artículo 83 del Código General del Proceso, indicando la extensión de cada uno, los colindantes con sus respectivos folios de matrícula inmobiliaria o fichas catastrales. Por lo cual, deberá indicar de forma clara, precisa y completa los motivos por los cuales en la demanda expone que el proceso de restitución se trata del apartamento 401, cuando en el contrato de arrendamiento, las facturas allegadas y el poder indican que se refiere al apartamento 403. De modo que, con la presentación de la escritura pública N° 5961 del 03 de agosto de 2012 no se suple el requisito del artículo 83 del Código General del Proceso

ya que no están incluidos los linderos del apartamento 403. 2) Estimara la cuantía en debida forma, como lo dispone el artículo 82 numeral 9 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 26 numeral 6 de la misma norma. 3) Teniendo en cuenta las estipulaciones del artículo 88 del Código General del Proceso, ajustara las pretensiones al tipo de proceso que está presentando. 4) Previo a resolver sobre las medidas cautelares solicitadas con el escrito de la demanda, se requiere a la parte demandante para que preste caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de la cuantía, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 384 del Código General del Proceso. 5) Al tenor de lo establecido en el artículo 5 del Decreto 806 de 2020, aportara prueba que el poder aportado fue remitido desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales por parte de la sociedad demandante.

Frente a lo cual la parte actora aportó los linderos nuevamente del apartamento 401, exponiendo de manera escueta los linderos del apartamento 403 objeto del contrato de arrendamiento, manifestando que dicho inmueble identificado con el número 403 no cuenta con certificado de tradición, ni linderos autónomos e independientes, por ser un predio de menor extensión.

Este Despacho buscando identificar el inmueble, realiza la revisión de la citada escritura pública N° 5961 del 03 de agosto de 2012 de la Notaría segunda de Manizales, de la cual no se desprenden los linderos del apartamento 403 cuya restitución se buscan, es decir no cumplió la parte actora con su deber actora de identificación plena del bien.

Ni más ni menos la parte actora insiste en que se orden la entrega del apartamento 401 con fundamento en un contrato de arrendamiento en el que se indicó que lo arrendado era el apartamento 403, lo que de entrada arroja una falta de identidad entre lo que se arrendado y lo que se busca sea restituido, sin que sobre el particular la parte actora modificara sus pretensiones, cuando al parecer en el contrato no fue identificado en debida forma el bien para el cual se indica se debe remitir el despacho a una escritura en la cual no aparecen linderos como lo expresa el mismo escrito con el que se buscó subsanar la demanda.

Precisa el escrito de subsanación que el bien a restituir es un apartamento de menor extensión con extensión aproximada de 28 M2 que se encuentra en un apartamento de mayor extensión ubicado en la calle 27 nro. 24-41, identificado con la matrícula 100-197975, referencia catastral 01501990026901,

describiendo el apartamento 401 (al parecer el de mayor extensión) como un bien con un área privada construida de 217.12 metros, con un primer piso duplex y un segundo piso duplex, cuadrados cuyos linderos que encierran los puntos del plano RPH2/3 que procede a relacionar.

Pese lo anterior se encuentra que la misma escritura pública 5961 da cuenta de que el que fuera el apartamento 401, descrito en el escrito integrado de demanda, a través de dicho instrumento público, mediante resolución 0114-1-2021 expedida por la Curaduría urbana de Manizales, fue objeto de reconocimiento de áreas construidas adicionales y la subdivisión del mismo en dos apartamentos que pasaron a denominarse apartamento 401 y 501, por lo que se modificó en lo pertinente el reglamento de copropiedad, identificándose el citado bien de mayor extensión con un área privada de 92.00 M2, con sus correspondientes linderos.

Así las cosas pese a los intentos del despacho por identificar el bien con fundamento en la escritura presentada lo reseñado contradice lo anotado por el apoderado demandante sin que se logró precisar si el bien arrendado hace parte del apartamento 401 tal y como lo identifica en la demanda (con 217.12 M2), o del nuevo 401 conforme las nuevas áreas de la edificación, o del 501 que nació de la misma porción inicial.

Se reitera, ni en la demanda y la subsanación de la misma el apoderado de la actora refiere los linderos de los apartamentos 403, ni precisa su ubicación dentro del predio en mayor extensión (401 o 501), por contrario afirmar que se encuentra dentro del apartamento 401 (identificado previo su división), lo que no permitiría tener claridad para el momento en que debiera en efecto ordenarse la restitución y entrega del bien.

Aunado a lo anterior, se tiene que tampoco ajusta las pretensiones al tipo de proceso que está presentado, ya que en virtud de lo dispuesto en el artículo 88 del Código General del Proceso, está realizando una indebida acumulación de pretensiones, pues las pretensiones de declarar terminado el contrato de arrendamiento y ordenar la entrega del inmueble, no pueden tramitarse por el mismo procedimiento con la solicitud de pagar las sumas adeudadas por concepto de cánones de arrendamiento no cancelados.

De tal forma, que dichas falencias hacen imperativo el rechazo de la demanda, toda vez que, el trámite que se incoa impone como requisito sine qua non la identificación cierta y plena del bien que se pretende restituir, pues de ello

depende la posibilidad de entrega por parte del funcionario que eventualmente adelante la diligencia de entrega de la Oficina pretendida, que debe estar mediada por la certeza plena del objeto de lo reclamado.

Así entonces, queda evidenciado que la demanda no reúne los requisitos contenidos en el artículo 83 ni 88 del Código General del Proceso, según el cual:

ARTÍCULO 83. REQUISITOS ADICIONALES. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, **linderos actuales**, nomenclaturas **y demás circunstancias que los identifiquen**. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda. (Negrita fuera del texto original)

ARTÍCULO 88. ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES. El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurran los siguientes requisitos:

(...)

3. Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.

En estas condiciones, ante la escasa individualización del inmueble cuya restitución se pretende y la indebida acumulación de pretensiones, no queda más que rechazar la demanda incoada.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales**

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la demanda incoativa de proceso verbal sumario con pretensión declarativa de restitución de inmueble arrendado promovida a través de apoderado judicial por **ADMINISTRA BIENES RAICES S.A.S** contra los señores **NÉSTOR FABIO VALLEJO SALAZAR y OLGA LUCÍA TABARES MONCADA**.

SEGUNDO: ARCHIVAR el expediente, se entenderá que se han devuelto la totalidad de los anexos a la parte demandante, sin necesidad de desglose.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE¹

¹ Publicado por estado No.088 fijado el 28 de mayo de 2021 a las 7:30 a.m.

LFMC

Firmado Por:

**SANDRA MARIA AGUIRRE LOPEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL MANIZALES**

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:

e35cb60fad04917e831dbe2b754cfd3ba81c86435859028838226e5037b5f43b

Documento generado en 27/05/2021 04:28:17 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>
