



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Auto interlocutorio	82
Radicado	05266-31-03-001-2022-00030-00
Procedimiento	Restitución inmuebles – Leasing
Demandante	Banco Davivienda S.A.
Demandado	Diomer Alexander Trejos N.
Asunto	Declara inadmisibile demanda

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ENVIGADO

Primero de febrero del año dos mil veintidós

Sobre la anterior demanda del Banco Davivienda S.A. contra Diomer Alexander Trejos N., se tiene:

1. El artículo 26, núm. 6, del C. G. del Proceso, dice: “...la cuantía se determinará así: (...) 6. En los procesos de tenencia por arrendamiento (...). 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”.

Al ser el leasing un negocio jurídico diferente al arrendamiento¹, la determinación de la cuantía se regula por la regla dada en la parte final de la norma en comento, por lo cual debe indicar el avalúo catastral de los inmuebles solicitados en restitución, a efectos de establecer la competencia por el factor objetivo-cuantía.

2.Teniendo en cuenta que se pretende la restitución de unos bienes inmuebles entregados en calidad de tenencia mediante contrato de leasing habitacional No. 06003036200499265, sea lo primero señalar que algunos de

¹ Corte Constitucional, sentencia T-734 de 2013 y Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia STC-11330-2017.

los bienes descritos en los hechos y pretensiones de la demanda, no se encuentran incluidos en dicho contrato, veamos:

En el hecho primero y en la pretensión segunda, se pide la restitución de los siguientes bienes:

- Apartamento 503, ubicado en la calle 28 Sur N° 27-100, etapa 1, Prado Alto del Condominio Campestre del municipio de Sabaneta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1373263 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.
- Parqueadero doble N° 126, ubicado en la calle 28 Sur N° 27-100, etapa 1, Prado Alto del Condominio Campestre del municipio de Sabaneta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1373446 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.
- Cuarto útil número 75, ubicado en la calle 28 Sur N° 27-100, etapa 1, Prado Alto del Condominio Campestre del municipio de Sabaneta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1373543 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Revisado el contrato en mención (obranste en la página 10 y ss. del archivo digital), solamente se aprecia que en el numeral 10, del “I. ENCABEZAMIENTO” denominado “*descripción del inmueble*”, se consignó en la página 10 *ídem*

10. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El(los) inmueble(s) a que se refiere este contrato, y que en adelante será(n) denominado(s) **El Inmueble**, se encuentra(n) ubicado(s) en la CL 28 SUR 27 100 AP 503 T1 PQ en la Ciudad de ENVIGADO en el Departamento de ANTIOQUIA, el(los) cual(les) se identifica(n) con el(los) No(s) de matrícula(s) Inmobiliaria(s) No(s) 0011373263, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la escritura pública No. seiscientos ochenta y ocho (688) otorgada el trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020) por la Notaría 021 del Circulo Notarial de la ciudad de MEDELLIN. No obstante lo anterior, El Inmueble se entrega como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier diferencia que resulte entre la cabida real y la declarada en la escritura antes mencionada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes de este contrato.

El inmueble que allí se relaciona, se dice que está ubicado en la Calle 28 sur 27-100, apto 503, con número de matrícula inmobiliaria No. 001-1373263.

Para, posteriormente leerse en el en el acápite “III. CLAUSULADO”, en la cláusula quinta “*la descripción del inmueble se establece en el numeral 10 del Encabezamiento*”, esto es, la que se transcribió en precedencia.

Si retomamos los inmuebles descritos en hechos y pretensiones, solamente coincide el apartamento 503; no coinciden el parqueadero ni el cuarto útil, solicitados en la demanda.

Podría pensarse que tal omisión se subsana con el numeral 10 de la cláusula trigésima cuarta donde se dijo, en cuanto a la descripción del inmueble, que “corresponderá al (los) número (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) y a la escritura pública de compra de El inmueble”, lo que no es posible, por cuanto en el mentado artículo 10, solamente se especificó el número de matrícula del apartamento (001-1373263); nada se dijo en el contrato de los folios de matrícula 001-1373446 y 001-1373543 correspondientes al parqueadero y cuarto útil.

Ante dicha inconsistencia no podría este fallador ordenar la restitución de un inmueble que no se encuentra descrito en el contrato de leasing o, que fue descrito con una identificación diferente.

Así las cosas y dado que no puede existir el mínimo vestigio de duda frente a los inmuebles a restituir, deberá excluirse de la pretensión los inmuebles no incluidos en el contrato de leasing habitacional o, en su defecto, allegar siquiera prueba sumaria del respectivo contrato.

Para que se cumpla con dichas exigencias, se declarará inadmisble la demanda (art. 90 del C. G. del P.).

Por lo expuesto, se


RESUELVE:

PRIMERO: Declarar inadmisble la demanda para que, dentro del término de cinco (5) días, se dé cumplimiento a los requisitos exigidos, debiendo, en todo caso, presentar de manera integrada la demanda en un sólo escrito.

SEGUNDO: Los futuros memoriales de este proceso deberán ser enviados al correo memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co

TERCERO: Reconocer a la abogada Lina María Gaviria López, para representar los intereses de la entidad demandante, en los términos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE


GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado No. 021, fijado hoy en la Secretaría del Juzgado a las 8 a.m.

Envigado, 10 de febrero del 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a horizontal stroke, identifying Tatiana Corrales Ramírez.

Tatiana Corrales Ramírez
Secretaría