



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Auto interlocutorio	080
Radicado	052663103001-2022-00014-00
Proceso	Verbal (Restitución inmueble– Leasing)
Demandante (s)	Scotiabank Colpatria S.A.
Demandado (s)	Luis Felipe Mejía Castaño y otro
Asunto	Rechaza demanda - no subsanó requisitos

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ENVIGADO

Treinta y uno 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 18 de enero 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) Indicara el avaluó catastral de los inmuebles objeto de restitución y ii) Aportara certificado de existencia y representación de la sociedad demandante.
2. Si bien se apporto el respectivo certificado de existencia y representación, no se indicó el valor del avaluó catastral para efectos de determinar la competencia, insistiendo que la cuantía se determina conforme a los cánones de arrendamiento.

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 ubicados en la Calle 77 Sur N° 47 C-65, Torre 2, Apto 1607 y GJ DP 4083, identificadas con folio de matrículas números 001-1378494 y 001.-1378247.

En este orden de ideas, la competencia por el factor objetivo, cuantía, se determina por el avalúo catastral de dichos inmuebles, 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.

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

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*

(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-.

Resaltando que, en el auto mediante el cual se declaró inadmisibile la demanda, no se le solicitó copia del avalúo catastral, simplemente que indicara el respectivo valor.

3. 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

15

CERTIFICO

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

Envigado, 10 febrero del 2022

Tatiana Corrales Ramírez
Secretaria