REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Dos de septiembre de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO Nº 1557.
RADICADO N°. 2021-00634-00

CONSIDERACIONES

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el art. 82 y ss del C.G del P., se hace necesario proceder a la INADMISIÓN advertida, para que en el término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación del presente auto, so pena de rechazo, reúna los siguientes requisitos:

1. Revisada la presente demanda Ejecutiva instaurada por el señor JOSÉ MIGUEL AGUILAR ARRIETA, a través de apoderada judicial, y en contra de la Unidad residencial RIVERA DE SURAMÉRICA S.A.S, representada legalmente por el señor Luis Fernando Duque Cadavid, el Despacho encuentra que al tenor de lo dispuesto en el Art. 82 numeral 4 del C.G.P. dice: *"Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad"*. Si bien es cierto que la demanda presentada hace referencia a una obligación de hacer de manera clara y precisa, el proceso ejecutivo encierra o enmarca un conglomerado de obligaciones como lo son las de dar, hacer o suscribir documentos; en este sentido, este Despacho Judicial con el fin de encausar correctamente el trámite del proceso de la referencia inadmitirá la demanda con el fin de que la parte actora adecúe las pretensiones de la misma conforme a los lineamientos del art. 434 del C.G.P. , en igual sentido el poder para actuar.

2. Por lo anterior y con el fin de proceder a adelantar la etapa subsiguiente de la posible admisión de la demanda, la parte demandante deberá dar cumplimiento al inciso primero del art. 434 del C.G.P., que dice:

*"Obligación de suscribir documentos. Cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo, además de los perjuicios moratorios que se demanden, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de no suscribir la escritura o el documento en el*

*término de tres (3) días, contados a partir de la notificación del mandamiento, el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo 436. A la demanda se deberá acompañar, además del título ejecutivo, la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez.".*

3. De la normatividad dispositiva procesal se ubica que la parte actora deberá aplicar la mencionada disposición en concordancia con el art. 436 del C.G.P. y aportar entonces la minuta o documento señalado en el mencionado art. 434 del C.G.P., durante el término del traslado para subsanar los requisitos de la demanda enmendados en el respectivo proceso ejecutivo de la obligación de suscribir documentos.

4. Por otro lado, acorde con el Contrato que se arrima al proceso, puede observarse que el mismo se celebró un contrato de Leasing habitacional: *"El contrato de leasing es un tipo de contrato de carácter comercial, mediante el cual se entrega un bien a una persona para que la use con la obligación de pagar una especie de canon de arrendamiento durante un tiempo determinado, y cuando dicho tiempo termine la persona tendrá la opción de comprarlo por el valor remanente.*

*Entre sus características encontramos:*

- *En otras palabras, el leasing es un contrato de arrendamiento con opción de compra, y cada canon de arrendamiento se considera como si se pagara parte de la cuota para adquirir el bien arrendado.*
- *Es un contrato de carácter comercial, pues por lo general este tipo de contrato lo celebran grandes empresas con el fin de obtener una utilidad.*
- *Es innominado pues en Colombia no se encuentra regulado por las normas del código de comercio, el cual define los contratos comerciales.*
- *Es un contrato de carácter consensual pues para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes contratantes.*
- *De igual forma es bilateral pues ambas partes contratantes le asisten obligaciones.*
- *Es oneroso pues reviste unas utilidades para quien recibe el arrendamiento y posiblemente si el arrendatario decide adquirir el bien, se genera la utilidad de la compra. Al igual que el arrendatario recibe los beneficios que el uso de la cosa le pueda otorgar.*
- *Es de tracto sucesivo pues el contrato se va desarrollando de manera continua.*

*Pese a no estar regulado por el código de comercio es un contrato de carácter principal, es decir, que no requiere de la existencia de otro contrato para poder existir".*

5. Deberá aclarar los motivos por los cuales pretende adelantar la presente acción ejecutiva frente a la Legitimación en la causa por activa, con relación al Contrato de Fiducia arrimado al proceso, toda vez que se evidencia que en el presente documento y acto jurídico que el mismo encierra figuran únicamente personas jurídicas.

6. Aclarará al Despacho porque se pretende adelantar la presente acción ejecutiva en contra de la unidad residencial RIVERA DE SURAMÉRICA S.A.S, toda vez que a la Luz de los documentos aportados como prueba se evidencia que esa entidad es la encargada de administrar los bienes inmuebles dentro de dicha unidad residencial, más no la encargada de suscribir las escrituras públicas pedidas.

7. Indicará conforme a las afirmaciones realizadas en la parte final del numeral tercero de los hechos, a qué entidad el demandante le realizó la cancelación o pago total de la obligación o precio de los inmuebles objeto del litigio.

8. En el numeral segundo de las pretensiones, la parte demandante solicita se haga efectiva una multa por razón de un salario mínimo mensual vigente, a razón del retardo de la firma de la Escritura Pública por medio de la cual se protocoliza la entrega del cuarto útil. En razón de lo anterior, deberá allegar el documento por medio del cual se fijó la pretendida multa en caso de incumplimiento.

9. Conforme al numeral anterior deberá adecuar el valor correspondiente a la multa pedida mes a mes acorde al año que corresponda según la relación aportada en dicho acápite.

10. Igualmente deberá acreditar en concordancia con el art. 6 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, el envío y entrega de la demanda a través de correo certificado a todos y cada uno de los demandados enunciados en el cuerpo de la demanda.

11. Deberá aportar documento idóneo que acredite la orden de pago de la cláusula penal como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento. (Artículo 422 del C.G.P.).

12. Acorde con los requisitos anteriores, deberá aportar nuevo escrito de demanda que reúna todos los requisitos anteriormente enunciados, para efectos de notificación a los demandados y el archivo del Juzgado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Itagüí, (A),

RESUELVE:

INADMITIR la presente demanda EJECUTIVA de mínima cuantía, en su defecto se CONCEDE a la parte actora el término de cinco (05) días, para subsanar los yerros, so pena de rechazo de plano, si a ello hubiere lugar.

SEGUNDO: Acorde a las directrices del Consejo Superior de la Judicatura, los memoriales que se alleguen al proceso deberán ser enviados en formato PDF al correo electrónico: memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co.

NOTIFÍQUESE,

CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA
Juez

WAR