Ref.: VERBAL– RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Accionante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Accionado: VERLEDIS DEL CARMEN BUELVAS HERRERA
Radicado: 13-836-40-89-002-2020-00518-00.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE TURBACO BOLIVAR
e-mail: j02prmturbaco@cendoj.ramajudicial.com
Calle del tronco, carrera 11 N° 15-26
Teléfono: 6556433

Turbaco, Bolívar, veinticuatro (24) de septiembre de Dos Mil Veintiuno (2021)

Al Despacho se encuentra el proceso de la referencia, para resolver recurso de reposición frente al auto adiado 21 de mayo de 2.021, en donde se admitió la demanda de restitución de inmueble objeto de contrato de leasing, propuesto por la demandada, la señora VERLIDES DEL CARMEN BUELVAS HERRERA.

Antecedentes Procesales. En auto de 15 de febrero de 2.021, este Juzgado dispuso inadmitir la demanda presentada por BANCO DAVIVIENDA S.A., por cuanto se incumplió lo reglado en el inc. 4° del art. 6° del Decreto 806 de 2.020. Razón por la que la parte actora, mediante memorial de fecha 24 de febrero de 2.021, presentó escrito de subsanación.

Luego, el Despacho en proveído de fecha 21 de mayo de la presente anualidad, decidió admitir la demanda verbal sumaria dentro del presente asunto, aplicando el tramite reglado en el art. 391 y ss del C. G. del P.

Recurso. De conformidad con lo reglado en el art. 391 *ejusdem*, la demandada actuando en nombre propio, propuso las siguientes excepciones previas:

i. Habérsele dado el trámite de un proceso diferente al que corresponde (núm. 7 del art. 100 del C. G. del P.), toda vez que como la pretensión principal de la demanda es que se declare terminado el contrato de leasing habitacional, solicitud que es de naturaleza contenciosa, de manera que debe aplicarse el art. 368 del C. G. del P., que además así lo solicita la parte demandante, el cual es distinto al trámite que se impuso seguir en el auto que admitió la demanda.

En ese mismo sentido, aduce la recurrente que también se pretende por BANCO DAVIVIENDA S.A., que se condene al pago de los perjuicio causados por la mora en la entrega desde la fecha de la presentación de la demanda y la mora en el pago de los cánones de arriendo causados y que se causen dentro del proceso, pedimento que a su juicio, no se enlista en el art. 390 del C. G. del P., es decir, no corresponde impartirle el trámite verbal sumario.

Bajo esta misma excepción perentoria, argumenta la demandada que al haberse realizado un juramento estimatorio, tampoco es dable el tramite de proceso verbal sumario, sino que corresponde al proceso verbal, contemplado en el art. 368 del C. G. del P., por lo que bajo ese rigor debió ser admitida la demanda.

ii. Falta de competencia (núm. 1 del art. 100 del C. G. del P.). Al respecto, indica que la demanda plantea que este Juzgado es competente teniendo en cuenta el factor cuantía, y para ello mencionó que el avalúo catastral para el año 2020 es de un valor de $ 144.000.000, es decir, estamos dentro de un proceso de mayor cuantía y por ende se desprende que quien debe conocerlo es el Juzgado del Circuito.

También indica que de conformidad con el art. 28 del C. G. del P. al estarse en presencia de una resolución de contrato, la competencia territorial corresponde al Juez del domicilio del demandado, que para el caso es la ciudad de Cartagena, tal como se desprende del mismo contrato de leasing.

iii. Ineptitud de la demanda (núm. 5° del art. 100 del C. G. del P.). De manera subsidiaria, indica la parte demandada, que de no revocar el auto de fecha 21 de mayo de 2.021, se

reponga por cuanto existe una indebida acumulación de pretensiones, por cuanto se solicita la restitución del inmueble objeto de contrato de leasing y pide que se condene por los perjuicios, pues las mismas no pueden ser tramitadas por el mismo tipo de tramite; ello, toda vez que el primero que trata de la restitución de inmueble arrendado se sigue por el rigor establecido en el art. 384 del C. G. del P., el cual es verbal sumario, es decir, de única instancia, mientras que lo atinente a la pretensión de perjuicios no le es dable impartirle tal tramite.

De manera que plantea la parte impugnante, que no se cumple con lo reglado en el art. 88 del C. G. del P., es decir, existe una indebida acumulación de pretensiones.

En suma, pide que se revoque el auto objeto del recurso y que se le conceda 5 días a la parte demandante para que subsane el yerro puesto de presente. En todo caso, indica además, que la subsanación de la demanda implicaría una reforma a la misma, actuación que no es permitida dentro de los procesos verbales sumarios.

Trámite. Mediante fijación el lista, la Secretaría dio traslado al recurso de reposición presentado por la parte demandada, esto a través del micrositio designado para este despacho en la página web de la Rama Judicial (https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36691954/77807384/TRASLADO+N%C2%B0%2014+DEL+08-07-2021+corregido.pdf/8598cceb-c702-4b7d-97f0-08c84b826bd5).

Dentro del término legal, la apoderada judicial de la parte demandante, presentó memorial descorriendo el traslado otorgado respecto del recurso propuesto por la señora VERLIDES DEL CARMEN BUELVAS HERRERA, indicando frente a las excepciones previas formuladas que ese extremo de litis envió citatorio para la práctica de la notificación personal de la demandada a la Casa Lote 11, ubicada en la Urbanización Santa Ana RPH Sector I Etapa 1 Manzana 4 Calle 13 del municipio de Turbaco, esto a través de la empresa de correos AM MENSAJES S.A.S, en donde se deja constancia que la referida señora sí reside en esa dirección.

De todas formas, indica que en la competencia territorial de los jueces se da por la ubicación de los bienes que son objeto del proceso y también en el domicilio del demandado, y dentro de este caso el bien inmueble sobre el cual se pretende la reivindicación es el ubicado en la dirección antes señalada en donde se realizó el citatorio, es decir, en el municipio de Turbaco.

Argumenta que este despacho es competente para conocer de la demanda por la naturaleza de la acción, la cuantía en relación al valor del avalúo catastral que es por la suma de $ 57.116.00, la cual se aprecia en la factura del impuesto predial que se anexa al escrito, no como erradamente se estipulo en la demanda.

CONSIDERACIONES

1. Las excepciones previas son defensas que tiene como objetivo al saneamiento del procedimiento y asegurarse la ausencia de causales de nulidad. Igualmente, pueden buscar impedir la continuación del tramite procesal o que se termine, todo ello dependiendo de la excepción que se formule. Tales medios de contradicción se contemplan en el art. 100 del C.G. del P., y debe impartírseles un tramite preliminar, toda vez que son verdaderos impedimentos que buscan controlar los presupuestos procesales y, por consiguiente, evitar nulidades procesales.

En los procesos verbales sumarios, como fue admitida la demanda del presente asunto, las excepciones previas deben ser propuestas como recurso de reposición, de conformidad con el inc. Final del art. 391 del C. G. del P.

2. *Trámite de un proceso diferente al que corresponde y falta de competencia.* Para efectos de decidir de fondo las excepciones previas formuladas por la parte demandada dentro del presente asunto, es necesario precisar que el tramite reglado en el art. 384 del C. G. del P., es para el proceso de restitución de inmueble arrendado, que claramente es un proceso verbal, pues como es bien sabido que todos los procesos declarativos – esto se da por la naturaleza de la pretensión- serán surtidos a través del referido tipo de proceso, que además

para el caso de la restitución de inmueble arrendado tiene una norma especial que lo regula, la cual ya viene precisada.

Debe indicarse además, que el art. 385 del mismo estatuto procesal, regla respecto de otros procesos de restitución de tenencia lo siguiente: "***Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará*** *a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y* ***a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento****, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.*

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestre, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro". Se resalta por el Juzgado.

El escenario procesal que se abre dentro del presente asunto, por parte de BANCO DAVIVIENDA S.A., es para la obtención de la restitución de inmueble cuya tenencia ostenta la demandada en razón de un contrato de leasing, es decir, que conforme al mencionado art. 385 del C. G. del P., se aplica para este asunto también el trámite que se regla en la norma 384.

La tesis que trae la recurrente para alegar la excepción previa del tramite distinto al cual corresponde a este proceso, la cual se expuso en los antecedentes como punto i. del recurso, en torno a que la demanda tiene otra pretensión que no es la de restitución sino la terminación del contrato de leasing, y que por ello no se trata de un proceso de restitución de tenencia sino un proceso contencioso que se contempla en el art. 368 del C. G. del P.; se extrae de tal argumento, que lo quiere decir la demandada es que el presente asunto un proceso verbal, y no verbal sumario como se indicó en el auto que admitió la demanda.

Debe decirse al respecto, que aun cuando para los procesos de restitución de tenencia de inmueble por arrendamiento y/o dado a titulo distinto al arrendamiento, se establezca una norma especial (art. 384), este tipo de asunto es y será siempre un proceso declarativo verbal, pues claramente a partir de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), todos los declarativos son verbales, y serán verbales sumarios los enlistados en el art. 390 de ese mencionado estatuto.

Ahora bien, a través del proceso verbal sumario se siguen, no solo aquellos asuntos que están taxativamente establecidos en dicha norma, sino que además se tramitarán por este tipo de asuntos aquellos contenciosos de mínima cuantía, tal como se prevé en ese mismo art. 390 del C. G. del P.

De lo anterior se concluye que, indistintamente cual sea la pretensión contenciosa y/o declarativa, si es de mínima cuantía será el trámite verbal sumario el que deberá impartirse. No se trata como lo aduce la parte demandada, la señora VERLIDES DEL CARMEN BUELVAS HERRERA, que los procesos declarativos de restitución sean verbales sumario por sí mismos, sino que son verbales y según la cuantía serán tramitados como tal – aquellos que sean de menor y mayor cuantía- o verbales sumarios -lo que son de mínima cuantía-.

Entonces es necesario precisar que para establecer la cuantía dentro de un asunto de restitución de tenencia, a efecto de determinar la competencia y qué tramite se impartirá, es aplicable el núm. 6 del art. 26 del C. G. del P., el cual reza: "*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 aquellos 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***" (Se resalta por el Juzgado).

Revisada la demanda presentada por BANCO DAVIVIENDA S.A., se indicó en el acápite de competencia lo siguiente[1]:

C. G. P.

COMPETENCIA

Es usted competente, para conocer de esta demanda, por la naturaleza de la acción, la cuantía de la obligación, domicilio de los demandados y lugar de cumplimiento de esta, en relación al valor del Avalúo catastral del inmueble por 144.000.000 (como se parecía en factura impuesto predial anexo)

PROCEDIMIENTO

En torno a ello, debe exponerse que si bien indica el libelo introductorio que se anexa el avalúo catastral, no es cierto que se haya allegado; sin embargo, tal documento no es requisito formal ni adicional de la demanda de restitución de tenencia de inmueble (art. 82 y ss del C. G. del P.), mucho menos un requisito especial pues no se refiere a ello el art. 384 y/o 385 ejusdem, de manera que su ausencia no es materia que requiriera que fuese subsanado dicho libelo por la parte interesada.

Ahora, la sola manifestación efectuada por la parte demandada sí es determinante para establecer la cuantía, esto es, de que se trata de un inmueble por valor de $ 144.000.000, pues es de su cargo indicar la cuantía de sus pretensiones (mínima, menor o mayor cuantía), como requisito formal de la demanda, y como quiera que aquí se efectuó, debe tenerse por tal valor la estimación de lo pretendido con su demanda, que para el año 2020 – anualidad en la que se presentó el escrito introductorio de este asunto- es de mayor cuantía, que es a partir de los 150 smlmv o mejor dicho a partir de $ 131.670.450, conforme se regla en el art. 25 del C. G. del P.

Al descorrer el traslado del recurso de reposición, la parte demandante alega que la cuantía en relación al valor del avalúo catastral que es por la suma de $ 57.116.00, y anexa entonces una factura de impuesto predial del inmueble cuya restitución se pretende; frente a ello, este Despacho considera que como quiera que con tal actuación no se ha pretendido realizar como corrección o reforma de demanda (art. 93 del C. G. del P.), no es dable atender con la defensa frente a la impugnación horizontal que se atiende, que se corrige o se reforma el libelo introductorio.

Conforme a lo hasta aquí señalado, se advierte que efectivamente el trámite a impartir al presente asunto no es de verbal sumario, por tratarse de un proceso declarativo verbal de mayor cuantía, y en consecuencia este Despacho no es competente para conocerlo, pues estamos frente a un proceso verbal de restitución de tenencia de mayor cuantía, cuyo competente es el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco, Bolívar, de conformidad con lo establecido en el art. 20 del C. G. del P.

También es competente tal superior funcional, por cuanto el bien objeto de la pretensión de restitución de tenencia se ubica en este municipio, según se prevee el núm.7 del art. 28 del C. G. del P., será el mencionado Despacho el que debe conocer de este asunto, como bien lo señala la apoderada judicial demandante.

3. En suma, este Despacho dispondrá reponer el auto de fecha 21 de mayo de 2021, en su lugar se dispondrá rechazar la demanda por falta de competencia y se ordenará el envío de la carpeta ante el Juez Primero Civil del Circuito de Turbaco, Bolívar, de conformidad con lo reglado en el inc. 2° del art. 90 del C. G. del P.

4. Habiendo concluido que esta Juzgadora no es competente para tramitar el presente asunto, de acuerdo con las razones ya expuestas, no es dable el pronunciamiento sobre los argumentos en que se soporta una de las razones de impugnación, como lo es la ineptitud de

[1] Véase a folio 7 de la demanda presentada de manera digital.

la demanda, pues deberá ser objeto del estudio de admisibilidad del juez al cual se le enviará por competencia el expediente.
En consecuencia, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Turbaco, Bolivar,

RESUELVE

PRIMERO: Revocar el auto de fecha 21 de mayo de 2021, por encontrarse probada la excepción previa de falta de competencia formulada por la parte demandada, conforme con las consideraciones expuestas en el presente proveído.

SEGUNDO: En consecuencia, se RECHAZA LA DEMANDA propuesta por BANCO DAVIVIENDA S.A. en contra de la señora VERLEDIS DEL CARMEN BUELVAS HERRERA, por falta de competencia, tal como viene explicado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Por Secretaría, ENVIAR el presente expediente ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco, Bolivar, para que conozca del presente asunto, por las razones señaladas en este auto.

CUARTO: INGRESAR la presente actuación en TYBA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Electrónicamente
LINA SOFIA MARTINEZ SALCEDO
Jueza

Firmado Por:

Lina Sofia Martinez Salcedo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Turbaco - Bolivar

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: **3d2cc69a96158289c0fd3d8dd74055750b6e51ff05a69a6b9a32fa96415664a9**
Documento generado en 24/09/2021 02:00:55 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica