

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO VILLETA, CUNDINAMARCA

Once de abril de dos mil veinticuatro*

SENTENCIA CIVIL PRIMERA INSTANCIA No. 006

REF.: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA. DEMANDANTE: ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. DEMANDADO: ELIANA MARÍA ALVAREZ RODRÍGUEZ. RAD.:25875311300120220016200.

En ausencia de oposición a las pretensiones de la demanda por parte de la accionada ELIANA MARIA ALVAREZ RODRIGUEZ, con fundamento en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso el juzgado procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

1. La demanda

El representante legal de ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., por conducto de apoderado judicial presentó demanda de restitución de tenencia de bien mueble contra ELIANA MARÍA ALVAREZ RODRÍGUEZ para que, mediante el trámite del proceso verbal, se realicen las siguientes declaraciones y condenas:

"a) Se declare que la parte demandada, en su carácter de LOCATARIO, incumplió el Contrato de Leasing al incurrir en mora en el pago de sus obligaciones, por cuanto a la fecha no ha cancelado los cánones mensuales vencidos desde el 03 de marzo de 2022, 03 de abril de 2022, 03 de mayo de 2022, 03 de junio de 2022, 03 de julio de 2022, 03 de agosto de 2022, 03 de septiembre de 2022 y 03 de octubre 2022, pactados en el Contrato de Leasing Habitacional No.134869.

b) Que, como consecuencia de lo anterior, se declare terminado el Contrato de Leasing Habitacional No.134869, celebrado entre BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., y la parte demandada la Señora ELIANA MARIA ALVAREZ RODRIGUEZ, en su calidad de LOCATARIO, sobre los siguientes bienes:

- Inmueble, ubicado en el Lote 40 Manzana 3 Urbanización los Mangos, del Municipio La Vega- Cundinamarca. El cual se encuentra plenamente identificado en el contrato de Leasing Habitacional que se adjunta a la presente demanda, como prueba del mismo, le corresponde al inmueble, el folio de matrícula inmobiliaria No.156-112174 de la oficina de instrumentos públicos de Facatativa".

c) Se ordene la restitución del bien descrito anteriormente, en favor de BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A."

La causa petendi admite el siguiente compendio:

Las partes mediante documento privado celebraron en agosto de 2020, un contrato de leasing habitacional No. 134869, la señora ELIANA MARÍA ALVAREZ RODRÍGUEZ como locataria y el Banco demandante como entidad autorizada, con un canon mensual de \$ 2.638.113 pagaderos por 240 meses, contados a partir del día 3 de septiembre de 2020.

La demandada locataria se encuentra en mora de pagar la renta pactada desde el día 3 de marzo de 2022 a la fecha de presentación de la demanda.

2. Trámite procesal

Por auto del 24 de marzo de 2023, una vez corregidas las falencias oportunamente señaladas por el juzgado, se admitió la demanda.

La demandada ELIANA MARÍA ALVAREZ RODRÍGUEZ fue notificada por aviso en cumplimiento a las previsiones de los artículos 291 y 292 del Código

General del Proceso, tal y como lo apuntan las constancias vistas en los archivos 19 y 20 del expediente electrónico, pero no contestó la demanda, hecho procesal advertido por el juzgado en proveído del 2 de febrero de 2024, decisión que alcanzó ejecutoria legal sin obstáculos.

CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, como capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

Memórese que el leasing financiero en cualquiera de sus categorías es un contrato esencialmente atípico, en cuanto no se encuentra regulado en nuestro ordenamiento jurídico de manera muy amplia, no obstante, en la actualidad se han expedido normativas que delimitan algunos aspectos basilares; verbigracia, el artículo 1 de la ley 795 de 2003 que adicionó el numeral 1 del canon 7 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, facultó a las entidades bancarias a llevar a efecto operaciones de leasing habitacional.

A su turno el Decreto 255 de 2010 (Decreto Único del Sistema Financiero) definió el contrato de leasing habitacional para la adquisición de vivienda no familiar, de la siguiente manera: *“Artículo 2.28.1.1.3. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar (...)”*.

“(...) Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide

ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor (...)”

Ahora bien, resulta válido recordar que el artículo 385 del Código General del Proceso, determinó que las disposiciones procesales del procedimiento de restitución de inmueble arrendado, se aplicarán a la pretensión de restitución de bienes dados en tenencia a título distinto del arrendamiento, como en el caso que nos ocupa, dado que en efecto, como lo enseña la reglamentación citada en párrafos anteriores el contrato de leasing habitacional es una operación financiera a través de la cual la entidad autorizada entrega a la otra parte denominada locatario, la tenencia de una vivienda a cambio del pago de un canon periódico.

En esa línea, el artículo 384 del Código General del Proceso, señaló que cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera.”*

En este orden de ideas, en cuanto a ese específico presupuesto de la acción que se define, en el archivo *“02PoderAnexos”* del dossier digital, reposa el contrato de leasing financiero sobre el cual se erigió la pretensión restitutoria, celebrado en forma escrita por la entidad demandante como entidad autorizada y por la demandada como locataria; además no fue tachado, ni redargüido de falso, por lo cual se convirtió en plena prueba, quedando demostrado hasta la saciedad la existencia de la relación comercial entre las partes, la legitimación en causa de los extremos y las obligaciones recíprocas como la de conceder el uso y goce de una cosa (entidad autorizada) y la de pagar un canon por el uso y goce del bien dado en tenencia (locatario).

Precisado lo anterior, cabe anotar que la parte demandante invocó como causal para la restitución, la falta de pago de los cánones de arrendamiento del contrato desde el 3 de marzo de 2022 pero la demandada no presentó oposición a la demanda, razón por la cual,

obedeciendo el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, el juzgado se ve compelido a acceder a la pretensión de restitución del bien dado en tenencia a la demandada por virtud del contrato de leasing, como consecuencia directa de la declaración de su terminación.

Finalmente, de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada.

DECISIÓN

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Villeta, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el Contrato de Leasing Habitacional para la adquisición de vivienda no familiar sin anticipo N°134869, suscrito entre las partes de la controversia en el mes de agosto de 2020.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada ELIANA MARÍA ALVAREZ RODRÍGUEZ, **RESTITUIR** el bien inmueble dado en leasing a favor de BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, cuyas características y demás especificaciones se encuentran descritos en la demanda y la subsanación.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor del banco demandante. Por Secretaría, practíquese su liquidación e inclúyase la suma de \$ 4.500.000, por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE

PIEDAD DEL ROSARIO PENAGOS RODRIGUEZ

JUEZA

Firmado Por:
Piedad Del Rosario Penagos Rodriguez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Villete - Cundinamarca

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: **efe118397538e55937cb3faba44f3ee7c064a177fbabb37a3a74677d8a1a0440**

Documento generado en 11/04/2024 12:58:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Villeta, Cundinamarca, once de abril de dos mil veinticuatro *

REF: PROCESO: EJECUTIVO A CONTINUACION DE DECLARATIVO. DEMANDANTE: DAVID HERNANDO CASTRO DIAZ Y OTRO. DEMANDADO: CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES. RAD: 25875311300120240001300.

Para resolver la solicitud de aclaración del auto mediante el cual se libró mandamiento de pago, corresponde señalar que, el juzgado realizó un control de legalidad a la liquidación de costas y al auto aprobatorio emitido el 20 de noviembre de 2023 en el trámite del proceso declarativo de impugnación de actos de asamblea génesis de esta ejecución (archivo 60, C01) porque en la cuenta efectuada por el secretario se sumó lo fijado como agencias en derecho en la sentencia de primera que fue motivo de revocatoria por el Superior.

El proveído de control de legalidad es posterior al auto que libró orden ejecutiva, porque el primero es del 30 de enero de 2024 y el segundo es del 23 de enero de 2024 y aunque en el mandamiento aludido se tuvo en cuenta la suma que por costas debía ser la correctamente liquidada, no puede negarse que, en tal actuación del juzgado faltó indicar con base en que providencia o providencias se ordenaba el pago, pero lo más importante, es que para la fecha de su emisión la actuación no había sido materia del control de legalidad, entonces, aunque sería pertinente la aclaración, no se ve viable en la medida en que, no debe afirmarse que el mandamiento ejecutivo se dictó sobre la base de una providencia que para la fecha de su proveimiento no existía.

Esos dislates del todo involuntarios, requieren de la aplicación de medidas de saneamiento, para preservar el debido proceso, por lo que se dejarán sin efectos las actuaciones irregulares y se dictaran a renglón seguido las providencias de reemplazo, por economía procesal.

En consideración a lo brevemente expuesto, el juzgado DISPONE:

1. Dejar sin efectos los autos calendados 23 de enero de 2024 mediante los cuales se dictó mandamiento de pago, se decretó una medida cautelar y todas las actuaciones subsiguientes que dependan de estos.

2. Vista la solicitud de ejecución de las costas liquidadas en la actuación del trámite del proceso declarativo de impugnación de actos de asamblea¹ a favor de los demandantes ESPERANZA MORENO VELEZ y DAVID HERNANDO CASTRO DIAZ, se estima que en el título ejecutivo obrante en la actuación (*Carpeta C01 sentencia de segunda instancia del 25 de septiembre de 2023 y auto aprobatorio de las costas del 30 de enero de los corrientes – archivo 60*) consta una obligación clara, expresa y actualmente exigible de pagar una suma líquida de dinero, y reunidas las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso, **se DISPONE:**

2.1. Librar mandamiento ejecutivo a favor de ESPERANZA MORENO VELEZ y DAVID HERNANDO CASTRO DIAZ en contra del CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES por las siguientes sumas de dinero:

2.2. Por la suma de UN MILLON SETECIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.718.165.00), por concepto de liquidación de costas corregida y probada en auto del 30 de enero de 2024, vista en el archivo 60 del cuaderno C01 del trámite del proceso declarativo génesis de este cobro.

2.3. Por los intereses legales liquidados al seis (6%) por ciento anual, conforme a lo dispuesto en el artículo 1617 del Código Civil, sobre la suma atrás referida, calculados desde que la obligación se hizo exigible y hasta que se acredite su pago.

2.4. Oportunamente se resolverá sobre las costas.

2.5. Por cuanto la solicitud de ejecución se presentó un día después del vencimiento del término de la notificación por estado del auto de obediencia al superior, esta deberá realizarse personalmente, en los términos de los artículos 291 o 292 del C.G.P., o el art. 8 de la ley 2213 del 2022, advirtiéndole a la demandada que cuenta con el término de cinco (5) días para el pago de la obligación y simultáneamente correrán los diez (10) días para la formulación de excepciones. Se concede al demandado diez (10) días de traslado de la presente ejecución.

NOTIFÍQUESE (1)

PIEDAD DEL ROSARIO PENAGOS RODRÍGUEZ
JUEZA

¹ Proceso 25875311300120210007600 en la carpeta 1 de esta actuación electrónica.

Firmado Por:
Piedad Del Rosario Penagos Rodriguez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Villeta - Cundinamarca

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: **7213b3a1c218c7330de497fbd422668a62f5cfd5d5236093cb5dcfeae0088f00**

Documento generado en 11/04/2024 12:58:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>