



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, enero veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023)

PROVIDENCIA: *SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.*
RADICADO No: *68001.31.03.007.2021-00280-00*
PROCESO: *RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE*
DEMANDANTE: *FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO*
DEMANDADO: *EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ y*
YENNY JOHANNA RAMIREZ ALBARRACÍN

Culminada esta primera instancia, del proceso de restitución de tenencia radicado al número **68001.31.03.007.2021-00280-00** que adelanta el **FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO**, con NIT. 899.999.284-4 contra **EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.535.948 y **YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACÍN**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.005.198.688, una vez constatado que se estructuran los presupuestos procesales y no concurre ningún vicio que pueda generar nulidad de lo actuado, se procede a tomar la decisión que en derecho corresponda.

LA CONTROVERSIA

1. De la Demanda

En esta se pide que se hagan las siguientes declaraciones:

- Se declare la terminación del contrato de Leasing Habitacional No.201801370-3 celebrado entre el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO y EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ y YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACÍN, sobre el inmueble ubicado en la dirección calle 13 # 25-68 apartamento 104 T4 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE GIRONELA IV de BUCARAMANGA, SANTANDER, por el incumplimiento en el pago de los cánones a partir de 6 de septiembre de 2020.
- Como consecuencia de lo anterior, se ordene a EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ y YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACÍN, la restitución del inmueble ubicado en la dirección calle 13 # 25-68 apartamento 104 T4 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE GIRONELA IV de BUCARAMANGA, SANTANDER, debidamente alinderado y determinado en el contrato de Leasing Habitacional No.201801370-3 y en la Escritura Pública No. 741 de fecha junio 14 de 2018 de la Notaria 1 del círculo de Girón.
- Decretar la práctica de la diligencia de entrega y restitución del inmueble ubicado en la dirección CALLE 13 # 25-68 apartamento 104 T 4 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE GIRONELA IV de BUCARAMANGA, SANTANDER en favor del FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, libre de cualquier bien mueble de cualquier naturaleza y/o animales o cosas, a través de su representante legal o quien sea designado para el efecto, y si es el caso, comisionar a funcionario competente para la práctica de la mencionada



diligencia de conformidad con lo establecido en el artículo 308 del Código General del Proceso (...)

los hechos constitutivos de la causa petendi se sintetizan así:

El día 8 de mayo de 2018, el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO celebró CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 201801370-3 con EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ y YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACIN, en calidad de LOCATARIOS sobre el inmueble ubicado en la Calle 13 # 25-68 apartamento 104 T 4 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE GIRONELA IV de la ciudad de Bucaramanga, Santander.

EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, adquirió el derecho de dominio del inmueble objeto del Contrato de Leasing No. 201801370-3, mediante Escritura Pública No. 741 de fecha junio 14 de 2018 de la Notaria 1 del círculo de Girón debidamente registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-414684 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUCARAMANGA (SANTANDER), constituyéndose como propietario. Por otra parte, el 8 de mayo de 2018, EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ y YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACÍN en calidad de LOCATARIOS, recibieron el inmueble ya referido, objeto de restitución, fecha en la que se les entregó el uso y goce predio a título de tenencia a los aquí demandados.

Se estipuló entre El FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO y, EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ y YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACÍN, el valor del contrato de Leasing Habitacional No. 201801370-3, de CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO MIL PESOS MCTE. (\$152,100,000) y como plazo para el pago de la obligación se pactó en TRESCIENTOS SESENTA (360) CANONES MENSUALES.

Los señores EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ y YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACÍN, incumplieron la obligación de pagar el canon mensual de conformidad con el contrato Leasing Habitacional No. 201801370-3, incurriendo en mora a partir del día 6 de septiembre de 2020 sin que se haya puesto al día con la obligación dentro del plazo de noventa (90) días otorgado por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, cánones en mora.

2. De la Admisión y Notificación.

La demanda fue presentada el día nueve (9) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), la cual fue admitida el 6 de octubre de 2021 (archivo 09 expediente digital); auto que se notificó por aviso a los demandados YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACÍN y EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ, los días 12 de julio y 22 de agosto del año 2022 respectivamente (Archivo 011, expediente digital), quienes dejaron vencer el término de traslado en silencio.

CONSIDERACIONES

La celebración del contrato de arrendamiento de que habla el actor en la demanda, se halla plenamente demostrada en el proceso, pues a éste se trajo documento privado que contiene dicha convención. (Ver archivo 01, pag. 66 y siguientes del expediente digital)



Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales. Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

Del texto del contrato convenido entre las partes se advierte que se estipuló: // como el valor de inmueble entregado en LEASING HABITACIONAL es de CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 152.100.000), //como sistema de amortización convenido para cancelar la obligación adquirida por los locatarios es UVR cuota decreciente, el cual se encuentra aprobado por la Superintendencia Financiera y fue adoptado por la Junta Directiva del FONDO. // Como valor del canon mensual, el primer canon sería liquidado conforme al valor UVR vigente a la fecha de causación; de la misma manera el cálculo de los restantes cánones mensuales se haría por parte del FONDO de acuerdo al sistema de amortización expresado en aquel contrato. // como tasa de interés remuneratoria los locatarios durante el plazo otorgado en dicho contrato para la cancelación del Leasing habitacional pagarían en cada canon mensual interese remuneratorios por el FONDO para la adquisición del inmueble a la tasa interés del UVR + tasa vigente al momento de desembolso % E.A. La tasa de interés se liquidaría sobre el saldo por amortizar el cual está compuesto de la sumatoria de: valor de la opción de adquisición y valor de los cánones excluidos el costo financiero de los mismos y la prima de seguros. // Tasa de interés de mora, los locatarios pagarían al FONDO el valor de los cánones vencidos y sobre los mismos se liquidaría una tasa de interés equivalente a la tasa máxima legal autorizada, la que se cobraría sobre los cánones vencidos a partir del día siguiente en el cual el canon respectivo debe ser pagado y proporcional al tiempo de mora (...)

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación de tenencia es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, Los señores EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ y YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACÍN, incumplieron la obligación de pagar el canon mensual de conformidad con el contrato Leasing Habitacional No. 201801370-3, incurriendo en mora a partir del día 6 de septiembre de 2020 sin que se haya puesto al día con la obligación dentro del plazo de noventa (90) días otorgado por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, cánones en mora.

Este hecho dio lugar a que el arrendador en ejercicio de la facultad permitida en el numeral "8) TASA DE INTERÉS DE MORA". Ítem "III CONDICIONES FINANCIERAS Y DE DESTINACIÓN DEL CONTRATO." para pedir judicialmente la terminación del contrato, pues en ella se estipuló que: *"...transcurridos noventa (90) días desde la fecha en que el afiliado incurrió en mora, el FONDO tendrá derecho a iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble arrendado y a cobrar las sumas adeudadas a la entidad."* (Ver archivo 01, pág. 74 del expediente digital)

De igual manera, el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., dispone que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.



Los aludidos presupuestos se cumplen a cabalidad en este caso, puesto que en el proceso obra prueba documental de la relación contractual de arrendamiento de leasing; los demandados no contestaron la demanda, lo que constituye indicio grave en su contra (art. 97 ibidem) y no hay lugar al decreto de prueba oficiosa, razón por la cual se despacharán favorablemente las pretensiones de la demanda, condenando en costas a la parte vencida en la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, equivalentes a DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE (\$ 2.320.000)

En armonía con lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato Leasing celebrado entre el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, con NIT. 899.999.284-4 (como arrendador), contra EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.535.948 y YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACÍN, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.005.198.688 (en calidad de locatarios), mediante los cuales se entregó en leasing el bien inmueble ubicado el inmueble ubicado en la dirección calle 13 # 25-68 apartamento 104 T4 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE GIRONELA IV de Bucaramanga, Santander, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 300-414684 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

SEGUNDO: Condenar a los demandados EDGAR ANDRÉS CAMACHO RAMÍREZ y YENNY JOHANNA RAMÍREZ ALBARRACÍN a restituir al FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el bien inmueble descrito en el numeral anterior. En caso de que el demandado no de cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá acudir al procedimiento indicado en el artículo 308 del C.G.P., para lo cual se comisiona con amplias facultades al Juez Civil Municipal –Reparto- de Bucaramanga, para la práctica de la referida diligencia y obviar todas las dificultades que se le presenten en el desarrollo de la comisión impartida. Art. 40 del C.G.P., con la facultad de sud comisionar. Lo anterior de conformidad al Núm. 3 del art. 38 del C.G.P.

TERCERO: Condenar a la parte demandada al pago de las costas del proceso, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del C.G.P., se fija como Agencias en Derecho a cargo de la parte demandada, la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, equivalentes a DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE (\$ 2.320.000) que serán incluidas por la secretaría al momento de efectuarse la liquidación de costas.

NOTIFIQUESE,

OFELIA DIAZ TORRES
Juez



Firmado Por:

Ofelia Diaz Torres
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 007
Bucaramanga - Santander

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:

619ccc7828a337ec31b4fd90c78f72a9b63535ffc73d81dcc0574f6c49f5696
d

Documento generado en 22/01/2023 10:43:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>