

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD -ATLANTICO
E. S. D.

**REF: PROCESO VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
INSTAURADO POR BANCO DE OCCIDENTE S.A.
CONTRA MARCO CORTES RUIZ.**

RADICADO No. 2023-00305-00

RECURSO DE REPOSICION RESPECTO AUTO ADMISORIO DE DEMANDA

MIGUEL ANGEL YAÑEZ SANCHEZ, Abogado en ejercicio, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, portador de la T. P. número 72.154 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la C. C. No. 13.847.195 expedida en Bucaramanga, con oficina en la Carrera 50 No. 54 – 115, Interior 203, Edificio Picos de Pan de Azúcar, municipio de Bucaramanga, correo electrónico : mayjurisconsulto@hotmail.com, Móvil 3153722519, actuando de conformidad con el poder que anexo, el cual me permite fungir como apoderado judicial de la parte demandada, Señor **MARCO FIDEL CORTES RUIZ**, mayor y vecino de Bucaramanga- Santander, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.109.486 expedida en Socorro-Santander, domiciliado y residente en la Carrera 29 No. 45-45 Oficina 906- Edificio Metropolitan- Municipio de Bucaramanga - Santander, móvil: 318 7756672, correo electrónico: mafico22@hotmail.com, dentro del proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, mencionado en la referencia, por el presente escrito y dentro del término legal establecido, presento ante su Honorable Despacho, Recurso de Reposición, respecto del Auto calendarado 15 de agosto de 2023, por medio del cual se admite la demanda incoada por el BANCO DE OCCIDENTE S.A., inconformidad que me permito manifestar y sustentar seguidamente, así:

1.- Atendiendo la Pretensión 3.- de la demanda incoada, por el BANCO DE OCCIDENTE S.A. se pronuncia su Honorable Despacho, admitiendo la Demanda, advirtiendo en el numeral CUARTO contenido en la parte Resolutiva del Auto Admisorio de Demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, lo siguiente:

“CUARTO.- ADVERTIR a la parte demandada que, para ser escuchada en el proceso, deberá:

a.- Demostrar que ha consignado a órdenes de este Despacho y para el presente asunto, los cánones debidos hasta la presentación de la demanda o en defecto de lo anterior, presentar los recibos de pagos expedidos por el arrendador correspondiente a los 3 últimos periodos, a favor de aquella, como también deberá consignar los cánones causados durante la terminación del proceso, a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales.

b.- Asimismo, deberá presentar prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos, si en virtud del contrato asumieron esa obligación, para lo cual deberá presentar los documentos necesarios que acrediten su pago, dentro del término de 30 días calendarios contados a partir de la fecha en que este debe efectuarse oportunamente.”

2.- El artículo 384 del Código General del Proceso, señala el procedimiento a seguir para adelantar la Restitución de Inmueble Arrendado, advirtiendo en el inciso segundo que, si la demanda se fundamenta en el pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos al que esté obligado, contractualmente el demandado, este no será escuchado, hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado de conocimiento, dichos montos adeudados hasta el momento de la contestación y los que se causen por dichos conceptos.

3.- El Contrato del cual se pregona incumplimiento por parte del Señor MARCO FIDEL CORTES RUIZ, refiere a un CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO determinado con el No. 180-106293, en el cual, el hoy demandado se denomina LOCATARIO, contrato que, si bien es cierto, se asemeja a los contratos de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, regulados por el artículo 385 del C.G.P., el cual remite por analogía a las pautas contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso, que

contiene las reglas que orientan la RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, en lo pertinente, por su semejanza con este último contrato nombrado, difiere ostensiblemente del mismo, por cuanto dicho artículo, no autoriza extenderle al CONTRATO DEL LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO, báculo de este contrato, la exigencia o limitación que a título de correctivo o sanción se encuentra establecida en los incisos segundo y tercero del artículo 384 del C.G.P., solicitada en el numeral 3.- de las Pretensiones incoadas por el BANCO DE OCCIDENTE S.A., y acogida en el numeral CUARTO de la parte Resolutiva del Auto calendarado 15 de agosto de 2023, que admite demanda, limitación que hasta y para el momento procesal que nos ocupa, es objeto de inconformidad por la parte pasiva que represento.

4.- La regla contenida en el inciso segundo y tercero del artículo 384 del C.G.P., que condiciona el pago de la renta, servicios públicos o cuotas de administración u otros conceptos para que el demandado, pueda ser escuchado u oído en el proceso, solicitada por la parte demandante en la Pretensión 3.- de la demanda incoada, acogida en el numeral CUARTO de la parte Resolutiva del Auto que admite la demanda instaurada por el BANCO DE OCCIDENTE S.A., cuyo báculo es un CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO, es una sanción drástica e inaceptable para ser aplicada por integración normativa, pues dicha limitación, condición o sanción, no está consagrada por el Legislador para ser empleada en presuntos incumplimientos de CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO, como es el caso que plantea la parte demandante.

5.- En el caso que nos ocupa, si bien, el CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO NUMERO 180-106293, suscrito por el BANCO DE OCCIDENTE S.A., con MARCO FIDEL CORTES RUIZ como LOCATARIO, establece algunas similitudes con el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, pues contiene o se nutre de algunas características de este último nombrado, ello no nos permite que pueda asimilarse en su integridad, el CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, teniendo el contrato báculo de este proceso que se presume incumplido, características jurídicas muy propias de este tipo de contrato, distintas al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE ARRENDADO.

6.- En algunas Sentencias, Proferidas por la Honorable Corte Suprema de Justicia, se ha establecido que, el litigio de “Restitución de Leasing” se rige por la mayoría de las pautas que orientan el de “restitución de inmueble arrendado” esa circunstancia *per se*, no autoriza extenderle el correctivo cuestionado, diseñado únicamente para la restitución de inmueble arrendado, entre otros motivos, porque como es sabido en esa materia opera el principio de NULLA POENA SINE LEGE, esto es, no hay pena (sanción) sin ley”; de modo que cualquier castigo, sustancial o procesal, exige mandato expreso del legislador y, por consiguiente, en tales tópicos, están proscritas las interpretaciones por analogías”

7.- La Honorable Corte Suprema de Justicia, en Sentencia STC 5878-2020, calendarada 21 de agosto de 2020, proferida dentro del radicado No. 50001-22-13-000-2020-00079-01, Magistrado Ponente Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, aprobada en sesión virtual del 19 de agosto de 2020, manifiesta en algunos de sus apartes contenidos en el numeral 3.2. del Acápito de CONSIDERACIONES, los cuales me permito traer a continuación, lo siguiente:

“3.2. Ahora, el segundo motivo por el cual no podía aplicarse la sanción comentada tiene que ver con el contrato presentado para lograr la restitución; así, aun cuando se tratara, en realidad, de un *“leasing financiero”*, de igual modo, resulta desacertado desoír las defensas del tutelante.

Ciertamente, a pesar de las semejanzas que pueden existir entre aquel negocio y los *“contratos de arrendamiento de inmueble”*, la disposición en comento se refiere, exclusivamente, a la *“restitución”* que tiene como báculo el arrendamiento; de suerte que el pleito originado en un *“leasing”* se regula, inicialmente, por el artículo 385 *ibídem*, que remite, en lo pertinente, a la norma precedente, pero tal reenvío no cobija la sanción arriba transcrita.

Aun cuando el litigio de *“restitución de leasing”* se rige por la mayoría de las pautas que orientan el de *“restitución de inmueble arrendado”*, esa circunstancia *per se* no autoriza extenderle el correctivo cuestionado, diseñado, únicamente, para este último, entre otros motivos, porque como es sabido en esa materia opera el principio de *nulla poena sine lege*, esto es, *“no hay pena [sanción] sin ley”*; de modo que cualquier castigo, sustancial o procesal, exige mandato expreso del legislador y, por consiguiente, en tales tópicos están proscritas las interpretaciones por analogía.

A lo dicho se suma la existencia sustancial de varios contratos subyacentes, como son, los correspondientes al mutuo, al arrendamiento y al de compraventa, éste último ligado muchas veces con el derecho fundamental a la vivienda, todos los cuales convergen, demandando un control legal y constitucional de los derechos denunciados como infringidos

Al respecto, Corte Constitucional, citada por esta Corporación, ha sido consistente en sostener:

“(...) De antaño esta Sala sobre el punto expuso que, la remisión que realiza el artículo 385 de la Ley 1564 de 2012 al artículo 384 idem, que consagra lo concerniente a la <<restitución de inmueble>> arrendado, no se amplía a la sanción que éste último regula en tratándose de la causal “falta de pago”.

“En efecto, con relación a los artículos 424 y 426 del anterior estatuto procesal, que en ese específico tema fueron reproducidos en el actual, se acotó:

“No obstante, se observa que no se tuvo en cuenta que, la sentencia T-734 de 2013 de la Corte Constitucional, al estudiar la aplicación de la sanción prevista en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil a los contratos de leasing financiero, concluyó que, pese a que para la restitución de bienes entregados en leasing se hacía una remisión normativa a las disposiciones que regulan los procesos de restitución de inmueble arrendado, la misma no se hacía extensiva a la referida sanción. Norma que en este tópico no sufrió modificación con la expedición del Código General del Proceso (...)

“(...) La aplicación analógica del proceso de restitución de inmueble arrendado contemplado en el artículo 424 del C.P.C., no plantea ninguna discusión y por lo mismo resulta viable en tanto es la vía judicial que el legislador ha diseñado para resolver este tipo de reclamaciones judiciales. Sin embargo, lo que no resulta aceptable, es que por vía de este mecanismo de integración normativa se restrinja de manera drástica el ejercicio del derecho fundamental al debido proceso y de defensa, cuando quiera que dicha limitación no fue establecida expresamente por el legislador para ser aplicada ante presuntos incumplimientos de contratos financieros como el leasing. De aceptarse dicha circunstancia, ello supondría el desconocimiento del principio pro homine, el cual se pasará a explicar más adelante”.

“(...)7.2.8 En el presente caso, el fundamento jurídico que domina la actuación judicial controvertida corresponde al proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado... En esta medida, la aplicación analógica no plantea mayor dificultad... Sin embargo, no resulta aceptable, que dicha aplicación analógica de la norma procesal, se haga incluso respecto de aquél aparte normativo que restringe o limita el ejercicio de los derechos de defensa y debido proceso. Tal y como sucede en el caso que nos ocupa, en el que si bien el contrato de leasing inmobiliario plantea algunas similitudes con el contrato de arrendamiento de inmueble por nutrirse de algunas características de éste, ello no permite que pueda asimilarse en su integridad a éste último pues contiene otras características jurídicas muy distintas, propias de otros contratos típicos o propias a él”.

“(...)7.2.9 Por esta razón, cuando en el trámite del referido proceso de restitución de inmueble arrendado, el accionado... aplicó de manera analógica e integral el contenido del artículo 424 del C.P.C. al suponer que la reclamación del contrato de leasing incumplido era asimilable a un contrato de arrendamiento común y corriente, incurrió en un causal de procedibilidad de la acción de tutela por defecto sustantivo o material, justificado en una indebida interpretación de la citada norma a consecuencia de una indebida aplicación analógica del citado aparte normativo. En efecto, no podía la autoridad judicial imponer... la restricción al ejercicio del derecho al debido proceso y de defensa contemplada en el numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del C.P.C. por no estar contemplada de manera expresa por el mismo Legislador para su aplicación a los contratos financieros como el leasing”.

“(...)7.3 Ahora bien, el anotado defecto material o sustancial atrás explicado, dio origen igualmente [a] un defecto fáctico, pues el juez al aplicar de manera estricta el artículo 424 de C.P.C. ignoró por completo el material probatorio que la sociedad tutelante había expuesto en su contestación de la demanda y en sus objeciones de fondo, documentos en los que ponía en entredicho el referido contrato de leasing o arrendamiento financiero”.

“(...) A pesar de que estos argumentos fueron oportunamente presentados por la sociedad demandada como excepciones de fondo, no fueron objeto de análisis alguno por parte del Juzgado... En efecto esta instancia judicial atendiendo lo dispuesto en el numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 C.P.C., decidió no estudiar los argumentos jurídicos planteados en las objeciones de fondo, razón por la cual, le fue imposible advertir las diferencias jurídicas entre el contrato financiero de leasing y el simple arrendamiento inmobiliario, y tampoco pudo analizar los argumentos jurídicos que ponían en entredicho el real incumplimiento contractual alegado (...)”

Por lo anteriormente expuesto, como sustento del recurso horizontal accionado, en forma comedida y respetuosa, ruego de su Honorable Despacho, se sirva:

- Reponer parcialmente el Auto objeto de inconformidad, suprimiendo en su totalidad lo establecido en el numeral CUARTO, contenido en la parte Resolutiva de la Providencia adiada agosto 15 del 2023, por el cual se admite la demanda incoada por el BANCO DE

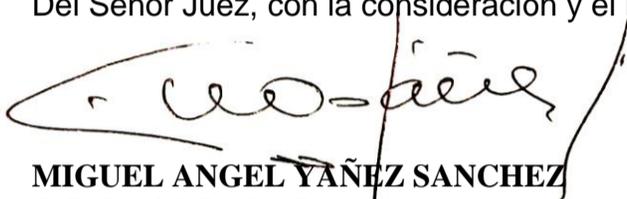
OCCIDENTE contra el señor MARCO FIDEL CORTES RUIZ, permitiendo a la parte pasiva que represento, ejercer la defensa de sus derechos como demandado, sin las limitaciones establecidas para ser escuchado.

- Así también, ruego comedidamente del Señor Juez, se interrumpa el termino para contestar la demanda, que corre a favor del LOCATARIO demandado, señor MARCO FIDEL CORTES RUIZ, mientras se resuelve el recurso accionado, de conformidad con lo preceptuado por el inciso 4 del artículo 118 del C.G.P.
- Igualmente, solicito respetuosamente de su Honorable Despacho, se sirva enviar a mi correo electrónico, mayjurisconsulta@hotmail.com el LINK correspondiente para acceder al expediente digital.

ANEXO:

- Me permito anexar al presente memorial contentivo de recurso de Reposición, el respectivo PODER, otorgado por el señor MARCO FIDEL CORTES RUIZ, para representarlo en el Proceso VERBAL de RESTITUCION mencionado en la referencia.

Del Señor Juez, con la consideración y el respeto acostumbrado,



MIGUEL ANGEL YAÑEZ SANCHEZ

C. C. No. 13.847.195 de Bucaramanga

T. P. No. 72.154 del C. S. de la Judicatura