

Rad 54 498 31 53 002 2021 00026 00
Declarativo Restitucion de Tenencia Leasing
Demandante: Banco Davivienda
Demandado: Yesid Rincon Rodriguez



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, veinticinco (25) de Junio de dos mil veinte (2021)

Como quiera que a la fecha, no se ha efectuado la entrega voluntaria por parte del demandado del inmueble objeto del presente proceso de leasing habitacional, se ordena a secretaria **REQUERIR** y por última vez al demandado **YESID RINCON RODRIGUEZ** a efecto de que haga la entrega voluntaria del bien inmueble Apartamento 301 del Edificio Don Virgilio, ubicado en la carrera 16 # 8 - 109 de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 270-59433, so pena de que se materialice la restitución forzada del mismo, tal como fue ordenado en la sentencia adiada el día 22 de abril de 2021; concediéndole para ello el término de diez (10) días, contados a partir del día que reciba la comunicación respectiva. Líbrese el oficio correspondiente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

aa2602ab93d609bfe2bb9e7b48f94b6b019ce694e23b996775c5d28d88332f2a

Documento generado en 25/06/2021 01:57:38 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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

Rad. 54 498 31 53 002 2021 00073 00
Declarativo – Nulidad contratos
Demandante:COALCESAR LTDA
Demandados: ELMER TAMAYO JAIMES



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, veinticinco (25) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Encontrándose al Despacho la presente demanda declarativa de nulidad absoluta de contratos instaurada por **LA COOPERATIVA MULTIACTIVA ALGODONERA DEL CESAR LTDA - COALCESAR LTDA** por intermedio de apoderado judicial contra el señor **ELMER TAMAYO JAIMES**, para resolver acerca de su admisión y de la revisión preliminar que se hace de la misma y de los documentos allegados con esta, observa el Despacho lo siguiente:

1. Respecto al juramento estimatorio, figura contenida en el artículo 206 del Código General del Proceso, la que estatuye que quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, **discriminando cada uno de sus conceptos**.

En este punto, el actor manifiesta en la demanda que estima razonablemente la cuantía como frutos dejados de recibir por esa Cooperativa la suma de \$3.000.000 mensuales, por concepto del arrendamiento de los terrenos para agricultura.

No obstante, dicha estimación de frutos dejados de percibir no se hace al tenor de la norma en cita, pues no se discriminan los factores que se tuvieron en cuenta para determinar dicha suma, más si se tiene en cuenta que se tratan de terrenos agrícolas que tienen preestablecido un valor comercial de acuerdo a la zona en donde se encuentran situados, su uso y su productividad. No se logra determinar con claridad, si esa suma de \$3.000.000, corresponde al arrendamiento de los dos lotes en conjunto o a cada uno de ellos por separado. Así como tampoco lo hace por un tiempo determinado.

2. El actor al amparo del artículo 226 del citado estatuto procesal, solicita al Despacho, se le conceda un término prudencial para aportar dictamen pericial a realizarse sobre los terrenos o predios que fueron objeto de los contratos que aquí se demandan, debiendo tener en cuenta para ello como referencia los avalúos previamente practicados sobre los mismos, para lo cual el perito deberá establecer una serie de elementos y cumplir con unos requisitos.

Habr  de decirse previamente, que el artículo 164 del Código aludido, establece que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

En materia de prueba pericial, conforme lo establece el artículo citado por el actor, esta es procedente para verificar hechos que interesan al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. La norma limita a un solo dictamen pericial por parte, el cual debe ser rendido por un perito.

A su vez el artículo 227 *Ibidem*, señala, que la parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas, y cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a 10 días.

Recordemos que las oportunidades procesales para introducir el dictamen pericial al proceso est n en la demanda y su contestación, las excepciones y la oposición a las mismas.

No obstante, que la parte demandante en consideración a sus pretensiones, entre ellas la subsidiaria de lesión enorme, debió ser precavido y presentar la demanda con el correspondiente dictamen pericial como fundamento técnico para acreditar la misma, no lo hizo; ello no es óbice para que con base en la puerta abierta por el artículo 227, lo anuncie en la demanda y lo aporte dentro del término señalado por el Juzgado.

Ahora, visto que el demandante manifiesta que el dictamen pericial a presentar, debe tener como referencia los avalúos practicados con anterioridad a los inmuebles objeto de las pretensiones, se advierte de la lectura de ellos, que ambos adolecen del cumplimiento de algunos requisitos legales para su validez.

En cuanto al avalúo comercial practicado por el perito Edgardo Oviedo Castillo, sobre el predio denominado Los  ngeles 1, de mayo de 2016, se tiene que el mismo no reúne todos los requisitos establecidos en nuestro ordenamiento procesal civil artículo 226. Además, perdió vigencia, pues la misma era de un año, como el mismo perito lo indicó en el informe técnico en referencia.

Respecto del avalúo comercial practicado por el mismo perito en el año 2018, se tiene que tampoco cumple con todos los requisitos del artículo 226, a más de no estar firmado por quien lo práctico, lo cual lo hace ineficaz.

Frente al avalúo comercial correspondiente a terreno identificado como Los  ngeles 2, se observa que al igual que el anterior, no reúne todos los requisitos establecidos en nuestro ordenamiento procesal civil artículo 226 y tampoco está firmado por el perito.

Así pues, en observancia de lo establecido en los artículos 90 y 227 del Código General del Proceso, se le concederá a la parte actora el término de 5 días para que subsane las falencias correspondientes a los avalúos comerciales mencionados y se le concederá el término de 10 días contados a partir del

día siguiente de la notificación por estado electrónico de este auto, para que aporte el dictamen pericial con la observancia y acatamiento de los requisitos y exigencias del artículo 226 esjudem, labor que deberá ser efectuada por un perito adscrito a la RAA (Registro Abierto de Avaluadores); el cual deberá ser complementado con el avalúo comercial realizado al momento de la celebración de la negociación (contrato de venta) es decir 26 de enero del 2018.

3. Se deduce de la lectura de las Resoluciones Proferidas por la Superintendencia de Economía Solidaria aportadas como pruebas documentales, que la cooperativa demandante fue objeto de toma de posesión por parte de dicha Superintendencia y por ende la designación de Agentes Especiales para que entre otras ejercieran la representación legal de la misma; teniéndose que la Resolución No. 2018330002975 del 15 de mayo de 2018, designó como Agente Especial a la doctora María Inés Fonseca Quiroga, a quien se le concedió el plazo de un año para la toma de posesión y administrar. Posteriormente, mediante Resolución No. 20193310002775 del 14 de mayo de 2019, se designó en el mismo cargo a la doctora Betty Fernández Ruiz, Resolución que también dispuso el término de un año para continuar con la toma de posesión y administrar la Cooperativa, término que venció el día 14 de mayo 2020.

Pese a lo anterior, no nos es posible determinar la vigencia o existencia de acto administrativo expedido por la entidad correspondiente acerca de la continuidad o no de la toma de posesión de la precitada Cooperativa y que ejerce su Representación legal, pues como se expresó, el año de proroga fijado por la Resolución No. 20193310002775 del 14 de mayo de 2019, venció el día 14 de mayo de 2020, siendo necesario que se acredite la vigencia de la toma de posesión de la Cooperativa demandante.

4. Con la demanda se aportan los certificados de tradición y libertad de los inmuebles denominados Los Ángeles 1 y los Ángeles 2, folios de matrícula inmobiliaria Nos 068-7694 y 068-7074, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Simití- Bolívar, expedidos el día 8 de abril de 2021. Sin embargo, dado la naturaleza de la acción, se considera que estos certificados deben estar lo más actualizado posible a efector de verificar la situación jurídica actual de los inmuebles.
5. El apoderado de la parte demandante acredita tal condición con la escritura pública No. 1371 del 2019, de la Notaria 22 del Circulo de Bogotá, de la que se advierte que la Representante Legal de **COALCESAR LTDA**, para esa fecha, era la doctora Betty Fernández Ruiz, Agente Especial designada por la Superintendencia de Economía Solidaria en la toma de posesión de la mencionada Cooperativa, y en tal calidad concedió poder general. Sin embargo, si bien en el acápite de hechos de la demanda se indica que la mentada doctora funge como Agente Especial desde el 14 de mayo de 2020, hasta el 14 de mayo de 2022, según la Resolución ejecutiva No. 064 del 14 de mayo de 2020, expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, no se aportó el documento en cita que nos permita corroborar dicha afirmación y verificar si en efecto, a la fecha de presentación de la demanda, la Representación Legal de **COALCESAR LTDA** está en cabeza de la doctora Fernández Ruiz.

Igualmente, en consideración a lo indicado en el punto anterior, se deberá aportar la Resolución Ejecutiva No.064 de 2020, expedida por el Ministerio de Crédito Público, y explicar concretamente las razones por las cuales, la designación como Agente Especial de la doctora Fernández Ruiz, no es efectuada por la Superintendencia de Economía Solidaria, como venía ocurriendo, sino por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El certificado de existencia y representación legal de la Cooperativa demandante que se allega con la escritura poder no está actualizado, pues data del año 2019, lo que no permite conocer con exactitud precisamente la existencia y representación legal de la demandante.

El actor no presenta conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad en materia civil para esta clase de procesos, soslayado en la solicitud de que sea decretada la medida cautelar de inscripción de la demanda en los folios de matrícula números 068-7694 y 068-7074, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Simití - Bolívar, conforme lo establece el artículo 590 literal a) del C.G.P.

El mencionado artículo regula las medidas cautelares en procesos declarativos. Dispone la norma que, el Juez **podrá** decretar la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

A criterio de este estrado judicial, si bien el artículo citado abre la posibilidad de decretar medidas cautelares en esta clase de procesos, entre ellas la inscripción de la demanda, lo cierto es que esta no es una norma que ate al Juez obligatoriamente a decretarla, conforme advierte de la redacción de la misma, que indica que el Juez **podrá** decretarla.

En ese sentido, la jurisprudencia de la Sala Civil Familia de la Corte Suprema de Justicia, M.P. doctor William Namen Vargas, sentencia de tutela del 18 de diciembre de 2009, en la que se trató un asunto similar. En esa oportunidad, se indicó (...) *De ese modo, a diferencia de lo sostenido por el accionante, la determinación en torno a la improcedencia de la medida cautelar en mención y, por ende, la necesidad de acreditar el agotamiento del memorado requisito de procedibilidad, es producto de una labor valorativa y hermenéutica, plausible con la realidad procesal y la normatividad aplicable, en ejercicio de los principios de autonomía e independencia judicial reconocidos por el ordenamiento superior. (...)*.

En este asunto, no se vislumbra afectación alguna a corto o largo plazo del derecho real de dominio de **COALCESAR LTDA**, pues es en cabeza de ella en quien radica la propiedad de los bienes inmuebles; además es conocedora de la acción entablada y es ella la que en llegado caso no debe vender los inmuebles. Por lo que cualquier declaración que se haga respecto de este contrato conforme se petición no afecta la propiedad del actor. Así pues, no habría lugar a entrar a decretar la medida cautelar solicitada y en consecuencia, para la prosperidad de la acción invocada, deberá cumplir con el agotamiento del requisito de procedibilidad como lo es la conciliación extrajudicial, bala lo estatuido en la ley 640 de 2001.

Téngase en cuenta adicionalmente, que en ningún caso se tendrá agotado dicho requisito de procedibilidad con la solicitud de conciliación extrajudicial contenida en el documento aportado con la demanda que hace referencia a la petición que hizo el ahora demandado ELMER TAMAYO JAIMES ante la Notaria Única de Aguachica.

Ahora en relación con el mismo punto y no menos importante, revisados los certificados de tradición y libertad de los bienes inmuebles que fueron el objeto de los contratos que aquí se demandan, en conjunto con las Resoluciones proferidas por la Superintendencia de Economía Solidaria, respecto de la toma de posesión de la Cooperativa **COALCESAR LTDA**, se evidencia la existencia de medidas preventivas obligatorias proferidas por dicha Superintendencia desde la toma de posesión, es decir desde el 2017, la cual se ha venido prorrogando en el tiempo, de las que se desprende entre otras, la advertencia a la Superintendencia de Notariado y Registro, de abstenerse de inscribir cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de **COALCESAR LTDA**, a menos que dicho acto jurídico haya sido realizado por el Agente Especial. Medidas preventivas dispuestas al tenor de lo dispuesto en el 2555 de 2010 artículos 9.1.2.1.1 y 9.1.1.1.2.

En consideración a lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del C.G.P., en concordancia con el Decreto 806 de 2020, se inadmitirá la demanda y le concederá a la parte actora el termino de cinco (5) días, para que la subsane, so pena de su rechazo.

Por lo expuesto, **el Juzgado Segundo Civil**
Circuito de Ocaña,

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda declarativa, por las consideraciones expuestas.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte actora el término de cinco (5) días para que subsane los defectos de la demanda, allegando las copias a que hubiere lugar para el correspondiente traslado y archivo, so pena de rechazo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

d352c7c5642aa6835c77a309e9877da6af5fce471a9b7a86f45610075a7732d5

Documento generado en 25/06/2021 01:58:47 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**