



República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), VEINTIUNO (21) DE JULIO DE DOS
MIL VEINTIDOS (2022)

Referencia: **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
BIEN INMUEBLE** promovida por **BANCO DAVIVIENDA
S.A.** contra **JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS**
Radicación: 76-147-31-03-001-2021-00084-00
SENTENCIA No. 51

1. Objeto Del Presente Proveído

Procede esta instancia judicial a emitir Sentencia en el proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el BANCO DAVIVIENDA S.A. en contra del señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS.

2. Presupuestos Procesales

Los llamados presupuestos procesales como son la capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso, competencia del juez e idoneidad del libelo demandatorio que dio origen a esta acción se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. Además, este juzgado es competente para conocer de esta causa de acuerdo a lo señalado en los artículos 15 y 20 del Código General del Proceso. Igualmente, el proceso carece de anomalías que pudieren conllevar a la nulidad de lo actuado.

Así las cosas, cumplidos como se encuentran los presupuestos de validez y eficacia para desatar la relación jurídica procesal, siendo del caso proferir sentencia anticipada, en aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 278 del C.G.P., por haberse encontrado probada la cosa juzgada.

3. Antecedentes

La parte actora presentó demanda para proceso verbal, requiriendo que se ordene al señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS restituir al BANCO DAVIVIENDA S.A. la tenencia del bien inmueble objeto del contrato de leasing número 060 121 272 001 632 71 celebrado entre las partes, ubicado en la carrera 3GN No. 18-19, casa de habitación No. 17 de la manzana F del citado municipio, barrio los Álamos, identificado con

matrícula inmobiliaria 375-56659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, proceder a su entrega y efectuar la correspondiente condena en costas.

Como fundamento de sus pretensiones, el BANCO DAVIVIENDA por intermedio de mandatario judicial expuso que el demandante es propietario de la casa de habitación ya descrita, adquirida por compraventa celebrada con el señor JHON HAROLD RAMIREZ GARCIA consignada en la escritura publica No. 2526 del 16 de junio de 2015 expedida en la Notaría Cuarta del Círculo de Pereira. Inmueble respecto del cual celebró el contrato verbal de leasing habitacional número 06012127200163271 con el señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS, por el termino de 240 meses contados desde el 18 de junio de 2015, a través del cual el locatario se obligó a pagar periódicamente el canon convenido. Sin embargo, el demandado incumplió con los pagos encontrándose en mora desde el mes de marzo de 2019, omisión que faculta al BANCO para solicitar la restitución del inmueble.

El libelo introductorio fue admitido por medio del auto No. 873 del 28 de junio de 2021, la notificación del señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS se surtió en forma personal el 15 de diciembre de 2021, y el término de traslado concedido feneció en silencio.

4. Premisas Jurídicas.

Teniendo en cuenta que el presente proceso tiene como objeto de estudio, el contrato de LEASING HABITACIONAL, es menester indicar, que este convenio "se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra"¹. Y, en tratándose de leasing habitacional, cuyo objeto es un bien inmueble destinado a vivienda, esta opción de compra siempre se pacta con el propósito de que el locatario adquiera el inmueble al final del contrato.

Este acuerdo, de naturaleza atípica, puede asimilarse al arrendamiento, sin embargo, contiene características que lo tornan en sustancialmente diferente al arrendamiento. A pesar de ello, ha sido admitido el acudir al proceso especial contemplado en el artículo 384 de C.G.P., con el propósito de obtener la restitución del inmueble objeto del contrato y declarar su terminación, norma que ordena la expedición de

¹ Corte Constitucional, Sentencia T-734 de 2013.

sentencia disponiendo la restitución, en el evento en que la parte demandada no presente oposición.

Ahora, sobre la cosa juzgada, se advierte que de conformidad a lo establecido en el artículo 303 del C.G.P. "la sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes". Esta figura jurídico-procesal se ha instituido con la finalidad de que las controversias sometidas a conocimiento del Juez sean resueltas definitivamente, brindando seguridad jurídica a la comunidad.

Al respecto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga explicó que "la cosa juzgada se estructura en lo que doctrina y jurisprudencia han denominado, de vieja data, "triple identidad", a saber, la identidad de partes [que constituye su límite subjetivo] y la identidad de CAUSA y OBJETO [que conjuntamente conforman su límite objetivo], cuya concurrencia debe verificarse estableciendo un parangón entre las partes, pretensiones y hechos aducidos en el proceso anterior, con las partes que en el nuevo litigio intervienen, las pretensiones allí agitadas y el basamento factual (hechos) que soportan éstas"². Como corolario, deberán analizarse los aspectos ya referidos para determinar la existencia de la cosa juzgada en el asunto de la referencia.

5. Problema Jurídico

En el asunto sometido a consideración, se trata de establecer si se dan los presupuestos para declarar probada la figura de la cosa juzgada.

6. Caso Concreto

Efectuadas las precisiones jurídicas que anteceden, se sigue a resolver el problema jurídico planteado. Con dicho propósito, es menester remitirse a la prueba documental obrante en el proceso.

Al expediente fueron incorporados el escrito demandatorio junto con sus anexos y la sentencia de primera instancia proferida por esta sede judicial al interior del proceso verbal de restitución de tenencia propuesto por el BANCO DAVIVIENDA en contra del señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS,

² Tribunal Superior de Buga, Sala Civil, providencia adiada el 3 de junio de 2014, M.P. Dr. Felipe Francisco Borda Caicedo, Ref. 76622310300120110013801.

radicado bajo el numero 2020-00001-00, de donde se desprende que esa demanda fue interpuesta con la finalidad de que se decretara la terminación del contrato de leasing celebrado entre las partes, se ordenara la restitución del bien inmueble objeto del contrato al BANCO DAVIVIENDA así como su posterior entrega. La anterior pretensión, fue fundada por la entidad financiera en que el día 26 de junio de 2015 suscribieron el contrato de leasing habitacional No. 060 121 272 001 632 71, a través del cual, el demandado se obligó a pagar al banco un canon mensual de Un Millón Quinientos Noventa y Cinco Mil Pesos mensuales por doscientos cuarenta meses, y como contraprestación el BANCO DAVIVIENDA le entregó en arrendamiento la casa distinguida con el número 17 de la manzana F, ubicada en la dirección carrera 3GN # 18-19 del municipio de Cartago, identificada con matrícula inmobiliaria No. 375-56659 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartago (V). Empero, el señor RAMIREZ ROJAS incumplió el convenio al incurrir en mora en el pago de las cuotas causadas en los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, y noviembre de 2019. Y al haberse demostrado los hechos en que fundó sus pretensiones, el juzgado accedió a ellas por medio de la Sentencia No. 47 del 16 de julio de 2021.

Posteriormente, la misma entidad bancaria interpuso el proceso verbal que hoy es tema decidendum, en contra del aquí demandado JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS, tal como quedó determinado en los antecedentes de esta providencia, con la intención de que se ordenará al señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS restituir al BANCO DAVIVIENDA el inmueble objeto del contrato de leasing celebrado entre los precitados extremos procesales, y proceder a su entrega. Sustentó sus peticiones en que entre demandante y demandado se celebró el contrato de leasing No. 060 121 272 001 632 71 respecto del inmueble ubicado en la zona urbana del Municipio de Cartago Valle, carrera 3GN No. 18-19, casa de habitación No. 17 de la manzana F del citado municipio, Barrio Lo Álamos, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 375-56659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, por cuanto el locatario incurrió en mora en el pago de los instalamentos acordados desde el mes de marzo de 2019.

En estas condiciones, es ostensible que las partes del trámite verbal de restitución de tenencia radicado bajo el numero 2020-00001-00 coinciden con la entidad bancaria demandante y el demandado de este juicio radicado 2021-00084-00. A mas de lo anterior, ambos procesos tienen el idéntico objeto de obtener la restitución y entrega del bien inmueble "ubicado en la zona urbana del Municipio de Cartago Valle, localizado

en la carrera 3GN No. 18-19, casa de habitación No. 17 de la manzana F del citado municipio, Barrio Lo Álamos, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 375-56659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago", así como también es uniforme su causa, dado que se fundó en los mismos supuestos facticos, como fue la mora del señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS en el pago de las cuotas que se obligó a cancelar ante el BANCO DAVIVIENDA, obligación que se originó en la celebración del contrato de leasing No. 060 121 272 001 632 71. No obstante, aunque en el escrito demandatorio presentado en esta oportunidad se indicó que el contrato de leasing se pactó de manera verbal desde el 18 de junio de 2015, mientras que en la demanda radicado numero 2020-00001 se informó allegando el contrato escrito, que se realizó de manera formal el 26 de junio de 2015, estas afirmaciones no son suficientes para concluir que se trate de situaciones distintas, porque como ya se clarificó, el número de contrato es el mismo para ambos procesos así como también el objeto del convenio, a saber, el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 375-56659.

En este orden de ideas, entre el proceso verbal de restitución de tenencia tramitado bajo el radicado 2020-00001-00 y el que hoy es materia de estudio, existe identidad de partes, objeto y causa. Aunado a ello, en el anterior proceso se profirió la Sentencia de primera instancia No 47 de fecha 16 de julio de 2021 accediendo a las pretensiones de la demanda, providencia que adquirió fuerza de cosa juzgada material. Con todo, se observan cumplidos de esta manera los supuestos contenidos en el artículo 303 del C.G.P. para tener como configurada la institución jurídica de cosa juzgada en el entendido que está vedado para esta operadora judicial proceder a desconocer la anterior decisión y volver a analizar el asunto que ya fue debatido y definido, y así se declarará en la parte resolutive de esta providencia, sin lugar a condena en costas por no haberse causado.

7. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago (V)**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero. - **DECLARAR** probada la existencia de la figura de **COSA JUZGADA** en el presente proceso VERBAL de RESTITUCION DE TENENCIA propuesto por el BANCO DAVIVIENDA en contra del señor

JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS, por los motivos anotados en la parte considerativa de este proveído.

Segundo. - Como consecuencia de la anterior declaración, declarar la terminación del proceso.

Tercero. - Sin lugar a condena en costas por no haberse causado.

Cuarto. - Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** la actuación previa cancelación de su radicación y anotación de su salida en los libros respectivos.

La Juez,

LILIAM NARANJO RAMIREZ

a.p.



Firmado Por:

Liliam Naranjo Ramirez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Cartago - Valle Del Cauca

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: **499ede9290b893dd2e1d64f4841b5265d9947ee8f82c86929ebdc779366be93f**

Documento generado en 21/07/2022 08:34:36 AM

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

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