

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.) 18-ago.-22. Pasa a despacho del señor Juez la presente demanda que correspondió por reparto. Sírvase proveer.

MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ

Secretaria

Auto Int. N°: 1974
Proceso: Ejecutivo
Demandante: Banco de Bogotá
Demandado: Rosa Ninfa Cuero Santana
Radicación: 76-520-40-03-005-2022-00398-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Palmira (V.), treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Correspondió por reparto avoca el conocimiento de la presente demanda ejecutiva de mínima cuantía, promovida por el Banco de Bogotá S.A. a través de su representante legal, y por conducto de apoderado judicial. Sería del caso admitir la presente demanda de no ser por las siguientes falencias que se entran a explicar:

1.- Versa el presente asunto sobre un proceso ejecutivo “*con el fin de obtener e pago de varias sumas de dinero por capital e intereses, representadas el contrato de arrendamiento financiero o leasing número 457314815*”; expresa en los hechos que, el “*BANCO DE BOGOTÁ, entrego inicialmente a ROSA NINFA CUERO SANTANA, a título de contrato de LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICION DE VIVIENDA FAMILIAR No. 457314815, el inmueble de las siguientes características contenidas en la escritura pública No. 1.084 de la Notaria Tercera de Palmira de fecha 24 de mayo de 2.019*”.

Al referirse al contrato de leasing expresa que, “*El de leasing es un contrato de derecho comercial atípico, aun cuando en la legislación colombiana se encuentre definido por el artículo 2° del Decreto 913 de 1993, en cuyo objeto social se contempla como actividad principal la realización de operaciones de arrendamiento financiero o LEASING. Esta atipicidad obliga a los contratantes de esta clase de negocios jurídicos a atenerse primordialmente a las disposiciones contractuales respectivas*”.

De lo expuesto por el libelista, se tiene que, su aseveración es cierta en relación con los contratos de leasing inmobiliario, pero no lo es, en cuanto a los contrato de **leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar**, que nos ocupa en este caso, y, que se encuentran previstos en la ley 795 de 2003¹, la cual establece textualmente lo siguiente:

ARTÍCULO 1° Adiciónase el numeral 1 del artículo 7° del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con el siguiente literal:

n) Realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda. Estas operaciones se considerarán leasing operativo para efectos contables y tributarios.

Para el desarrollo de esta operación los Establecimientos Bancarios deberán dar prioridad a los deudores de créditos de vivienda que hayan entregado en dación de pago el respectivo bien inmueble. Lo anterior siempre y cuando tales personas naturales, cumplan los requisitos legales mínimos relacionados con el respectivo análisis del riesgo crediticio.

¹ Por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones.

En el reglamento que expida el Gobierno Nacional² en desarrollo del presente artículo, adoptará medidas que garanticen la protección de los usuarios o locatarios.

Este artículo fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-936-03³ en el entendido que, “el reglamento que debe expedir el Gobierno Nacional **debe someterse a los objetivos y criterios** señalados en el **artículo 51 de la Constitución** y en los **artículos 1 y 2 de la ley 546 de 1999**, y demás reglas de esta ley que sean aplicables al leasing habitacional y encaminadas a facilitar el acceso a la vivienda”.

De lo expuesto puede inferirse que, el **leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar** se encuentra sometido a lo establecido en el art. 51 Constitucional, a lo previsto en los artículos 1º y 2º de la Ley 546 de 1999, que es la ley de vivienda, y a las consideraciones sobre esta ley de vivienda, contenidas en la sentencia C-955 de 2000, y por lo tanto, a la protección que dichas regulaciones brindan al patrimonio de las familias que acceden a esta clase de contratos.

Subsanar: Con base en lo expuesto, deberá **adecuarse** el libelo de demanda a los parámetros constitucionales, legales, y jurisprudenciales que se acaban de poner de presente en relación con el contrato **leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar** regulada por la ley 795 de 2003, en concordancia con la ley 546 de 1999, y en especial por las sentencia de constitucionalidad C-955 de 2000, y C-936 de 2003, y con los lineamientos establecidos en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero sobre la materia, y que, a más de lo anterior en la cláusula tercera del contrato se relacionan.

2.- Sobre los intereses asevera que: “*Por tratarse de obligaciones mercantiles al artículo 65 de la Ley 45 de 1990, prevé que el deudor está obligado a pagar intereses de mora en caso de que esta ocurra y de conformidad con la cláusula Vigésima Cuarta del contrato de arrendamiento financiero habitacional, en caso de incumplimiento en el pago de los cánones, el LOCATARIO cancelara intereses de mora liquidados a la máxima tasa permitida por la ley, razón por la cual en este proceso debe ordenarse su pago*”.

Con base en este sustento, solicita en las pretensiones la liquidación de los intereses de mora sobre las sumas adeudadas, a la máxima tasa conforme certificado de la Superintendencia Financiera en concordancia con los artículos 884 y 886 del Código de Comercio.

Subsanar: Con base en los fundamentos decantados en el numeral precedente, se tiene que, respecto de este tipo de contratos la tasa de interés tanto remuneratoria, como moratoria se encuentra sujeta a los límites que se aplican para los crédito de vivienda individual a largo plazo, definidos por la Junta Directiva del Banco de la República.

El artículo 5º de la Resolución Externa N° 03 de 2012, de la Junta Directiva del Banco de la República, dice textualmente:

Artículo 5: Las tasas máximas de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo y de los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social previstos en la presente resolución **serán aplicables a los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar** en los términos previstos en el Decreto 1787 del 3 de junio de 2004, recogido por el Decreto 2555 del 15 de julio de 2010. (Negritas del despacho)

² Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por el cargo analizado, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-894-06 de 1 de noviembre de 2006, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

³ M.P. Dr. Eduardo Montealegre Lynett.

Por lo tanto, de acuerdo con el artículo 4° de la Resolución Externa N° 03 de 2012, de la Junta Directiva del Banco de la República, la tasa de interés remuneratoria aplicable para los créditos otorgados para la adquisición de vivienda de interés social en moneda legal, no podrá exceder de 10,7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

Subsanar:

a) Deberá explicar esta circunstancia, es decir, revelando el porcentaje de interés pactado, y si es superior al límite establecido, de acuerdo con la resolución mencionada, deberá adecuarlo.

b) Deberá explicar cuál es el fundamento legal en el cual sustenta la solicitud de liquidación de los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, y no de acuerdo con la parámetros legales definidos para este tipo de contratos.

c) Deberá relacionar la tasa de interés moratoria de conformidad con el artículo 424 del C.G.P., teniendo en cuenta que no es fluctuante, por lo cual, es necesario especificarla.

De tal manera que, ante las falencias anotadas, se procederá a la inadmisión de la presente demanda ejecutiva, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 90 del Código General del Proceso.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda EJECUTIVA de mínima cuantía promovida por el **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, en contra de la señora **ROSA NINFA CUERO SANTANA**, por las razones anteriormente indicadas.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte demandante, el término de cinco (5) días hábiles, para que subsane la demanda, so pena de rechazo.

TERCERO: RECONOCER personería al abogado OSCAR NEMESIO CORTÁZAR SIERRA identificado con cédula de ciudadanía N° 7'306.604 y T.P. N° 97.901 del C. Sup. de la J., para actuar como apoderada judicial del demandante, conforme al poder a ella conferido. (art. 74 del C.G.P.).

NOTIFÍQUESE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

4

Firmado Por:

Carlos Eduardo Campillo Toro

Juez

Juzgado Municipal
Civil 005
Palmira - 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: **100d180c5e6a4ce2861e6d0a9ca07128fa0aa6eec6f2730aee0f893a43e353c**

Documento generado en 30/08/2022 04:14:31 PM

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