

Fwd: impugnacion providencia J 50 Cto Bta. Bco ITAU

Digna Ortiz <alderecho.consultores@gmail.com>

Mié 19/01/2022 12:18 PM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

----- Forwarded message -----

De: **Digna Ortiz** <alderecho.consultores@gmail.com>

Date: mié, 19 ene 2022 a las 12:13

Subject: impugnacion providencia J 50 Cto Bta. Bco ITAU

To: Digna Ortiz <alderecho.consultores@gmail.com>

Bogotá D.C.
19/01/2022

Doctora
PILAR JIMENEZ ARDILA
Juez 50 Civil del Circuito
Bogotá D.C.

Ref. **11001310305020210010010900 RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.**
BANCO ITAU VS. STEPHANIE Y CAROL NATHALY SANTACRUZ ORTIZ

DIGNA DE JESUS ORTIZ VELA, abogada en ejercicio identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderada de la parte demandada en el asunto en referencia, de conformidad con la sustitución de poder remitida por el abogado principal CRISTIAN FERNANDO MUETE en forma directa a su Despacho, con el debido respeto me permito interponer los recursos de REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION en contra del numeral 4º. de su providencia fechada el 12 de los corrientes y notificada el 14 de los mismos mes y año, que dispone:

“Frente al escrito de contestación de la demanda presentada, se le previene a la parte demandada que no será oída en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes de este despacho el valor total que afirma la parte actora le adeuda, o en su defecto, acredite el pago al arrendador (Art. 384, numeral 4, inciso 2º del C.G.P.)”

La anterior decisión la considero violatoria de los derechos fundamentales a la defensa y al debido proceso y por tanto con el debido respeto me permito impugnarla mediante los recursos ordinarios de REPOSICION y en subsidio DE APELACION teniendo en cuenta que la providencia tiene la característica de un auto interlocutorio y define la intervención de la parte demandada afectando en forma directa su derecho a la defensa, a fin de que se ordene su revocatoria teniendo en cuenta los siguientes ...

ARGUMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO.

1. La norma citada como fundamento jurídico de la decisión art. 384 del CGP reza: ***“Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicara las siguientes reglas:”*** La parte demandante no funge como arrendador y las demandadas como arrendatarias por tanto se incurre en grave error en la aplicación de esta norma

2. El numeral 4º del citado artículo aplicado por el despacho como sustento legal de la providencia impugnada que en su inciso 2 establece: ***“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato (de arrendamiento)”*** lo subrayado es fuera de texto. *Este no será oído en el proceso sino hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda tienen los cánones y los demás conceptos adeudados.”* Lo subrayado y resaltado consideramos debe confrontarse con las pruebas allegadas a la demanda, toda vez que a nuestro criterio resultan inexistentes.
3. El origen de las obligaciones civiles endilgadas a mis patrocinadas es en un contrato de leasing habitacional no de arrendamiento de inmueble y por tanto, resulta inaplicable la norma antes citada. Si bien es cierto, la demandante optó por elegir la causal de falta de pago de cánones de arrendamiento para impetrar la demanda de restitución de inmueble, nunca allegó las respectivas pruebas a la misma, como tampoco especificó los supuestos cánones adeudados. Es más, la demanda carece de cuantía elemento fundamental para determinar la competencia.
4. Por el contrario, la demandante instaura un proceso ejecutivo en contra de mis patrocinadas con el ánimo de recaudar los supuestos cánones, el cual cursa en el Juzgado 4º de pequeñas causas de Bogotá D.C., lo que de suyo evidencia un abuso del servicio de la justicia e intento de Fraude procesal por parte de esta, dado que pretende obtener el mismo beneficio en las dos demandas induciendo en error al despacho judicial. De esta manera se están vulnerando, además el principio de igualdad y los derechos de defensa y debido proceso de las demandadas consagrados como fundamentales en la Constitución Política de Colombia.
5. *Teniendo en cuenta que el Contrato de Leasing habitacional es un contrato atípico, tiene sus propias normas en el espectro legal que regulan las relaciones entre la entidad bancaria y las locatarias. Cito la Ley 546 de 1999, art. 4º. Las operaciones y contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13 y 17, numerales 2,3, 6, 7,8, 9, 10 y párrafo de la ley 546 de 1999, los literales b y c del art. 1 del Dto 145 del 2000.*
6. Artículo 2.28.1.1.2. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere

al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y pagar su valor. Lo anterior nos informa que el Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar tiene sus propias reglas, emitidas por el sistema financiero.

7. Artículo 2.28.1.2.1. Reglas del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar se sujetarán a las siguientes reglas:

a) El locatario deberá habitar el inmueble entregado en leasing destinado a la adquisición de vivienda familiar;

b) Los contratos de leasing habitacional deben contemplar una opción de adquisición a favor del locatario;

c) Los límites al costo financiero atenderán los mismos principios aplicables a los créditos individuales de vivienda que se establecen en la Ley 546 de 1999;

d) El valor de ejercicio de la opción de adquisición no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del valor comercial del bien, en pesos o en unidades de valor real UVR, al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional. Este límite no operará cuando se trate de operaciones de leasing habitacional cuya finalidad sea lograr acuerdos de cartera o de normalización de créditos de vivienda;

e) El locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional, mediante autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, quien previo a su otorgamiento, deberá haber estudiado al futuro locatario para determinar su capacidad para el cumplimiento de las obligaciones del contrato;

f) La entidad autorizada podrá ceder el contrato de leasing habitacional a otra entidad autorizada para la realización de este tipo de operación, sin necesidad de aceptación del locatario. En este caso, la entidad autorizada informará por escrito al locatario el nombre de la entidad a la cual se ha cedido el contrato y la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva;

g) El locatario podrá ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, la cual solo producirá efectos hasta tanto sea aceptada por la entidad autorizada;

h) La entidad autorizada podrá exigir al locatario las garantías que a su juicio considere necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Dichas garantías tendrán los mismos efectos de una cláusula penal;

i) Los contratos de leasing habitacional podrán pactarse en moneda legal o en unidades de valor real UVR;

j) Los contratos de leasing habitacional deberán celebrarse por escrito;

k) Al inicio del contrato, la entidad autorizada deberá entregar al locatario el bien inmueble libre de gravámenes y a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración.

Téngase en cuenta señora Juez que la antes citada norma en su literal f), le confiere a la entidad autorizada facultades para ceder el contrato de leasing a una tercera persona.

8. Artículo 2.28.1.2.4. Establece las reglas para la Terminación del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

La demandante equivoco la acción judicial dado que mis patrocinadas solicitaron la terminación bilateral del contrato por los efectos de la pandemia del Covid 19 y sin embargo no acudió a la acción de terminación bilateral del contrato sino a la restitución del inmueble por presunta falta de pago de cánones de arrendamiento, sin embargo, el despacho judicial, admitió la demanda y ordeno la terminación unilateral del contrato sin ceñirse a las normas especiales del contrato de leasing.

Existen errores protuberantes que afectan el debido proceso y por ende el derecho a la defensa de mis patrocinadas.

Por lo antes expuesto en forma respetuosa, solicito en forma muy respetuosa, subsanar el error mediante aclaración de la providencia y permitir a mis patrocinadas ejercer el derecho a la defensa, previo reconocimiento a mi nombre como representante legal de las demandadas.

PETICION ESPECIAL

Sírvase ordenar en forma oficiosa, la acumulación de los procesos de restitución de inmueble que cursa en su Despacho y el proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado 4º de pequeñas causas de Bogotá D.C. bajo el radicado 2021 – 0239 propuesto por la demandante contra mis patrocinadas. Atentamente,



DIGNA DE JESUS ORTIZ VELA

C.C. No. 30.708.049

T.P. No. 45985 C.S.J.

alderecho.consultores@gmail.com