



Juzgado Segundo Civil Del Circuito

Armenia Quindío, dieciocho (18) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia Nro.:	124
Proceso:	Verbal – Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Ejecutantes:	Bancolombia S.A.
Ejecutado:	Hifer S.A. en Reorganización
Radicado	630013103002-2020-00024-00

Asunto

Vencido el término de traslado de la demanda, procede el Despacho a decidir lo pertinente.

Antecedentes

El 11 de agosto de 2020 este Despacho, se estuvo a lo dispuesto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial, Sala Civil Familia Laboral, y admitió la demanda para proceso de restitución de bien dado en arrendamiento propuesta por Bancolombia S.A., en contra de Hifer S.A en Reorganización (archivo 04).

Hechos

El 20 de abril de 2012 mediante documento privado se celebró entre Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, y Hifer S.A. (como promitente comprador) el contrato de promesa de compraventa sometida a condición suspensiva Nro. 138703; adicionalmente, se contrató la prestación del servicio de arrendamiento de los inmuebles 280-54820 y el 280-12920, a través de la expedición de una orden de compra de los servicios ofrecidos mediante oferta mercantil de venta de servicios de arredramiento de bien inmueble Nro. 138703.

En virtud del contrato de promesa de compraventa Nro. 138703 el promitente comprador HIFER S.A., se obliga a adquirir a título de compraventa a Leasing Bancolombia los bienes, y este último a transferir por el mismo título, el derecho real de dominio y la posesión plena sobre los inmuebles.

Las partes, convinieron someter la promesa de compraventa a la condición suspensiva, al vencimiento del plazo inicial pactado, o por cualquiera de las causas pactadas para “la oferta”, o por la terminación de “la oferta”.

En virtud del contrato de oferta mercantil irrevocable de venta de servicios de arrendamiento Nro. 138703, fueron entregados los bienes a Hifer S.A. como arrendatario, por un canon mensual pactado en \$15.614.976,00, con un plazo inicial de 120 meses, en la modalidad de pago: mes vencido, periodicidad mensual, con fecha de iniciación del plazo el 20 de junio de 2012, y fecha del primer pago el 20 de julio de 2012.

Dentro de las causales de terminación unilateral por justa causa se pactó, entre otros, el no pago oportuno del canon, por un periodo o más.

Que, para la fecha de presentación de la demanda se adeudaban los cánones de arrendamiento de septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2019 y enero de 2020; por la suma de \$63.352.138, más los intereses de mora, por los cánones vencidos y no pagados.

Por auto Nro. 227650 del 30 de mayo de 2019 la Superintendencia de Sociedades admitió a Hifer S.A., en proceso de reorganización empresarial de la Ley 1116 de 2006, tratándose los cánones vencidos de aquellos causados con posterioridad a la admisión indicada; siendo viable pedir la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución de los bienes.

Pretensiones

La parte demandante solicita se declare:

- Que la sociedad Hifer S.A. en Reorganización, incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento de la oferta mercantil irrevocable de venta de servicios de arrendamiento Nro. 138703 a Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, sobre:

a. inmueble ubicado en la carrera 19 Nro. 23-64 y carrera 20 Nro. 23-63 de Armenia Q., identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 280-129020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q.

b. inmueble ubicado en las carreras 19 y 20 proyectada calle 24 proyectada y 25 23-60 a 23-78, 23-64, 23-70 y 23-76 de Armenia Q., identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 280-54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q.

- Como consecuencia, se declare terminado el contrato de promesa de compraventa sometida a condición suspensiva Nro. 138703 y la oferta mercantil irrevocable de venta de servicios de arrendamiento Nro. 138703, celebrados entre Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento y Hifer S.A.

- Que se condene a la demandada a restituir y a entregar a Bancolombia S.A., como entidad que absorbió a la arrendadora, los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa sometida a condición suspensiva Nro. 138703 y que fueron entregados en arrendamiento por Leasing Bancolombia S.A., a Hifer S.A.
- Se condene a la demandada a pagar las costas y agencias en derecho.

Consideraciones

Encontrándose satisfechos los presupuestos sustanciales y procesales para proferir la sentencia que en derecho corresponde, encuentra el Despacho como apreciación puntual, frente a la legitimación en la causa:

Por activa: Bancolombia S.A. absorbió a Leasing Bancolombia S.A., tal como da cuenta el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia S.A., encontrándose facultada la entidad bancaria para promover la pretensión de forma directa.

Por pasiva: Hifer S.A. en Reorganización, para el momento de presentación de la demanda, ya había iniciado el trámite de reorganización, verificándose que, al proceso acudió su gerente general con funciones de promotor (archivo 06).

Ahora, se entra a valorar:

- 1) Para el contrato de oferta mercantil de venta de servicios de arrendamiento de bien inmueble Nro. 138703.

Para que proceda la acción de restitución del bien arrendado es preciso cumplir con los requisitos que se desprenden del artículo 384 del Código General del Proceso y 518 del Código de Comercio, norma última aplicable al estar dentro de una oferta mercantil, y por la utilidad comercial de los bienes, conforme se respalda en el certificado de existencia y representación legal de la demandada, y de la presunción del artículo 13 del Código de Comercio:

Artículo 13. Presunción De Estar Ejerciendo El Comercio. Para todos los efectos legales se presume que una persona ejerce el comercio en los siguientes casos:

- 1) Cuando se halle inscrita en el registro mercantil;*
- 2) Cuando tenga establecimiento de comercio abierto, y*
- 3) Cuando se anuncie al público como comerciante por cualquier medio.*

Ahora bien, los requisitos para el éxito de esta acción son:

1. Que exista un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso, presupuesto que puede acreditarse con el contrato escrito, confesión prevista en el artículo 294 o prueba testimonial siquiera sumaria que acredite los elementos del contrato de arrendamiento, tal como lo señala el numeral 1°, del artículo 384, del Código General del Proceso.

2. Que se invoque causal prevista en la Ley para lograr la restitución y que se pruebe el cumplimiento de los requisitos señalados en la norma para que ella opere.

El Código de Comercio en su título primero establece las normas aplicables a los contratos de arrendamiento, pero no consagra las obligaciones de las partes, de tal manera que se aplican las establecidas en el Código Civil por remisión expresa del artículo 2° del Código de Comercio¹, es decir, el artículo 1982 para las obligaciones del arrendador, y el artículo 1996 define las obligaciones de los arrendatarios, dentro de las que está pagar el precio o la renta, convirtiéndose ésta, en la más importante de todas. Cumplimiento de la obligación que las partes pueden pactar, al permitírsele el artículo 1602 del Código Civil, en cuyo caso se convierte en obligación para éstas; tal como estipula el numeral 1, del artículo 518 del Código de Comercio.

De allí, se valora que, obra dentro del proceso contrato original, firmado por las partes, presumiéndose cierto su contenido.

En éste se fijó como canon de arrendamiento la suma de \$11.713.000,00, más el valor del IVA de \$1.171.300,00, con un plazo inicial de 120 meses, en la modalidad de pago: mes vencido, periodicidad mensual, con fecha de iniciación del plazo el 20 de junio de 2012, y fecha del primer pago el 20 de julio de 2012.

El demandante afirmó de manera indefinida que la sociedad demandada adeudaba cánones de arrendamiento desde septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2019 y enero de 2020; por la suma de \$63.352.138, más los intereses de mora, por los cánones vencidos y no pagados.

Sobre estos, las partes indicaron dos abonos el 19 de octubre de 2020, por las sumas de \$90.000.000,00 y \$10.000.000,00 (archivo 23); y entraron en negociaciones tendientes a la culminación del proceso, comprendiendo, entre ello, la renuncia a las excepciones de fondo planteadas, tal como da cuenta, las providencias del 05 de noviembre de 2020, 12 de marzo de 2021, 09 de abril de 2021 y 20 de mayo de 2021 (archivos 09, 14, 19 y 22).

¹ Código de Comercio:

Artículo 2o. <Aplicación De La Legislación Civil>. En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.

De tal manera que:

- a. No fue demostrada la consignación a órdenes del Juzgado de suma alguna, sino que, el abono efectuado lo fue directamente a la parte, sin que ello, alcance a cubrir el total de cánones causados durante la instancia, como indica el inciso 3, del numeral 4, del artículo 384 del Código General del Proceso. De ahí que, como primer postulado, fundando la causal de terminación en el no pago, la primera de las consecuencias a imponer sea, el no ser escuchado Hifer S.A. en Reorganización.
- b. Igualmente, la parte demandada renunció a las excepciones propuestas (archivos 06, 08 y 22).

Consecuencia de lo anterior, hay lugar a tener por probado lo asegurado en la demanda, dentro de ello, la mora en el pago de los cánones que se adeudan desde el septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2019 y enero de 2020; por la suma de \$63.352.138, más los intereses de mora, por los cánones vencidos y no pagados; pero, sin obviar el descuento que, sobre las obligaciones debe realizarse conforme al abono por \$100.000.000,00, que data del 19 de octubre de 2020, debidamente sustentado en el archivo 23; configurándose la causal de terminación del contrato de arrendamiento, establecida en el numeral 1, del artículo 518 del Código de Comercio.

Por lo tanto, probado como está la celebración del contrato de arrendamiento y el incumplimiento como causal de terminación, habrá lugar a declarar la misma y como consecuencia de ello la restitución de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nro. 280-129020 y 280-54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q., más la condena en costos a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante.

2) Para el contrato de promesa de compraventa sometida a condición suspensiva Nro. 138703.

No podrá decretarse su terminación al corresponder a un contrato distinto al que contiene el arrendamiento y que, como consecuencia, persigue la restitución de los bienes. Si bien, de su lectura se evidencia que guardan identidad frente a los inmuebles, y que su objeto depende del cumplimiento de la oferta mercantil de venta de servicios de arrendamiento de bien inmueble Nro. 138703 (cláusula segunda), estos instrumentos emergen de forma autónoma, no siendo la acción de restitución la correspondiente para solicitar su terminación; al no desprenderse del contrato de promesa de compraventa sometida a condición suspensiva, los elementos de la esencia, que deben concurrir para hacer próspera la pretensión de restitución, como sí acuden en el punto anterior.

En este sentido, el artículo 1975 del Código Civil determina:

Artículo 1973. Definición De Arrendamiento. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Es decir, el contrato que, contiene la manifestación de voluntad de las partes, los bienes cuyo uso y goce se concede al arrendatario y el precio o canon de arrendamiento que el arrendatario deberá pagar a cambio de dicho uso y goce; es el de la “oferta mercantil de venta de servicios de arrendamiento de bien inmueble Nro. 138703” y no, el de la “promesa de compraventa sometida a condición suspensiva Nro. 138703”.

Sobre ello, es advertible que, el contrato de promesa de compraventa sometida a condición suspensiva, en la cláusula vigésima primera integra la “oferta de venta de servicios de arrendamiento” a su contenido, pero ello, no habilita al fallador para extender la competencia emanada del artículo 384 del Código General del Proceso, a otros asuntos, para pronunciarse sobre su terminación.

Lo que, conlleva, a negar la pretensión segunda de la demanda.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Armenia Quindío,

Resuelve

Primero: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, fusionada por absorción por Bancolombia S.A. como arrendador, y Hifer S.A. en Reorganización, como arrendatario, de “oferta mercantil irrevocable de venta de servicios de arrendamiento Nro. 138703”, sobre los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nro. 280-129020 y 280-54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q.

Segundo: Ordenar a Hifer S.A. en Reorganización, restituir a Bancolombia S.A., los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nro. 280-129020 y 280-54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q., en el término de cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

Tercero: Negar la pretensión de terminación del contrato de promesa de compraventa sometida a condición suspensiva Nro. 138703, conforme a las razones antes señaladas.

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante en este proceso, liquídense conforme a lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



IVONN ALEXANDRA GARCÍA BELTRÁN

Juez

S.V.
2020-00024-00

ESTADO No. 088

Hoy, 21/06/2021, notifico personalmente a las partes la providencia anterior por estado



MAGDA MILENA CÁRDENAS ZULETA
Secretaria