



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

Neiva, Huila, dos (2) de mayo de dos mil veintitrés (2023). -

REFERENCIA:	
RADICACIÓN:	4100131 03 004 2022 00274 00
DEMANDANDANTE	BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA SAS -- BANCOLDEX
DEMANDADADO	ZONA FRANCA SURCOLOMBIANA SAS Y OTROS
PROCESO:	VERBAL – RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO-
PROVIDENCIA:	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, dentro del proceso de la referencia.

1. COMPETENCIA.

Este Juzgado es competente este despacho para conocer de este proceso por el factor objetivo dado el domicilio del demandado que pertenece al circuito de Neiva, así como por la cuantía del proceso.

2. PRETENSIONES Y FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

La entidad BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA SA –BANCOLDEX-, precisa que suscribió contrato de arrendamiento financiero No. 101-6000-14144 con las entidades ZONA SURCOLOMBIANA SA, CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS, entidad INVERSIONES CANAL S. en C y PALMA TROPICAL SAS.

De igual forma, precisa que en razón de dicho convenio se entregó los inmuebles con matricula inmobiliaria No. 200-235905 y 200-235906 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, por un canon mensual de \$ 8.593.499 por espacio de 120 meses y a partir del 02 de mayo de 2016.-

A su vez, se especifica que en virtud de las condiciones de dicho contrato fueron modificadas mediante los otros si No. 101-600-14144 por lo cual se giró el valor de \$ 90.000.000 y, por otra parte, el otro sí No. 101-6000-14144, pactado el día 15 de abril de

2020, por lo que se congeló el pago de los cánones por espacio de seis, esto en razón de la emergencia generada por la pandemia.

Igualmente, mediante contrato de Leasing inmobiliario No. 101-6000-14145 suscrito entre la entidad BANCOLEX SA, y las sociedades demandadas se dio en arrendamiento los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-235907 y 200-235908 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, señalándose un canon de arrendamiento \$ 8.680.722 pagaderos a partir del 05 de julio de 2016 y por espacio de 120 meses.

De igual forma, especifica que se estableció el otro si al contrato en el cual se aprobó nueva financiación por valor de \$ 55.000.000, para ser cancelados el 30 de noviembre de 2018 y 30 de mayo de 2019 y por otra parte se realizó el otro si No. 2 al contrato No. 101-6000-14144 esto a partir del 15 de abril de 2020, congelándose el cobró por espacio de 6 meses con ocasión a la emergencia sanitaria.

Así mismo, se precisa que dicho contrato se ha incumplido y se encuentra en mora en los pagos a partir de abril de 2022, por lo que se reclama en este asunto la restitución de los bienes dados en arrendamiento.

Igualmente, mediante contrato de Leasing inmobiliario No. 101-6000-14146 suscrito entre la entidad BANCOLEX SA, y las sociedades demandadas se dio en arrendamiento los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-235909 y 200-2359010 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, señalándose un canon de arrendamiento \$ 8.540.056 pagaderos a partir de marzo de 2016 y por espacio de 120 meses.

De la misma manera, especifica que se estableció el otro si al contrato en el cual se aprobó nueva financiación por valor de \$ 55.000.000, para ser cancelados el 30 de noviembre de 2018 y 30 de mayo de 2019 y por otra parte se realizó el otro si No. 2 al contrato esto a partir del 15 de abril de 2020, congelándose el cobró por espacio de 6 meses con ocasión a la emergencia sanitaria.

Así mismo, se precisa que dicho contrato se ha incumplido y se encuentra en mora en los pagos a partir de abril de 2022, por lo que se reclama en este asunto la restitución de los bienes dado en arrendamiento.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

Igualmente, mediante contrato de Leasing inmobiliario No. 101-6000-49675 suscrito entre la entidad BANCOLEX SA, y las sociedades demandadas se dio en arrendamiento los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria No. 235916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, señalándose un canon de arrendamiento \$ 5.500.964 pagaderos a partir del 18 de agosto de 2017 y por espacio de 120 meses.

Por otra parte, refiere que se realizó el otro si al contrato No. 1 esto a partir del 15 de abril de 2020, congelándose el cobró por espacio de 6 meses con ocasión a la emergencia sanitaria, pero la entidad se encuentra en mora a partir del 18 de mayo de 2022, hecho que genera incumplimiento del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, se solicita la restitución de bien inmueble arrendado en contra de las sociedades ZONA SURCOLOMBIANA SA, CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS, entidad INVERSIONES CANAL S. en C y PALMA TROPICAL SAS, para que se le restituya los bienes inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-935907, 200-235908, 200-235906, 200-235909, 200-235910, 200-235916 de la Oficina de Registro de Instrumentos.

TRAMITE PROCESAL:

El proceso se adelantó en legal forma, llevándose a cabo la notificación electrónica y haciéndose uso de los medios virtuales establecidos para tal fin, el que según certificación aportada al expediente fue recibido el día 08 de octubre de 2021, habiéndose dejado vencer en silencio los términos para contestar, asumiendo las consecuencias de ley por falta de contestación de la demanda.

I. CONSIDERACIONES:

DEL CONTRATO DE LEASING FINANCIERO:

El Leasing se ha definido por medio del decreto 2555 de 2010, a través del artículo 2.2.1.1.1, como aquella operación financiera por medio de la cual se *“entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiado su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra”*.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en torno a esta modalidad de arrendamiento, como un negocio jurídico que tiene implica el arrendamiento de un bien, con la posibilidad de que el arrendador pueda adquirir la propiedad de éste, pronunciamiento que se realizó en los siguientes términos:

“Un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada –por ley- para celebrar este tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal –mueble o inmueble-, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquirió del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente en cado de que así lo acuerden las partes [...]”¹

Por otra parte, por medio de la sentencia C- 936 de 2003, se concibió este contrato como un medio valido para garantizar el acceso a la vivienda, por lo que se relaciona con derechos fundamentales asociados al derecho fundamental a la vivienda.

En esa medida, el contrato de Leasing se concibe como un contrato de arrendamiento que implica la entrega del bien y el pago de uno cánones conforme a lo pactado al abrigo del artículo 2000 del código civil, estableciéndose una opción de compra al cumplimiento de lo pactado.

De esta manera, ante la no observancia de los establecido por las partes por razón del contrato debe generarse la restitución de la cosa al arrendador al tenor de lo establecido en el artículo 2005 del código civil, esto en razón del incumplimiento.

CASO CONCRETO:

En este caso se debe establecer por parte del despacho si debe declararse terminados por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento los contratos de leasing financiero celebrados entre las entidades BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA SA –BANCOLDEX- y la entidad ZONA FRANCA SURCOLOMBIANA SA, ALFONSO BERRIO HERRERA, CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS y la entidad PALMA TROPICAL SAS y ordenarse la restitución de los bienes objeto de dichos contratos.

¹ Corte Suprema de Justicia. Casación del 13 de diciembre de 2002. Cita Tomada del libro Leasing Habitacional: Instrumento para financiar la adquision de vivienda/Luis Gonzalo Baena Cárdenas-3ª Edición – Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2014.-



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

La tesis de este despacho será la de acceder a las pretensiones de la demanda teniendo el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento alegado y en razón a que el demandado no contestó la demanda por lo que es del caso dar aplicación del artículo 97 y al numeral 3 del artículo 384 del CGP. -

En este escenario se verifica que entre la entidad BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA SA –BANCOLDEX, y las sociedades ZONA FRANCA SURCOLOMBIANA SAS, CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS, INVERSIONES CANAL S. EN C. y la entidad PALMA TROPICAL SAS, adquirió los siguientes bienes inmuebles 200-935907, 200-235908, 200-235906, 200-235909, 200-235910, 200-235916 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Neiva.

De igual forma, se aduce que entra la entidad demandante y las sociedades demandadas se suscribió los siguientes contratos de leasing financiero, conforme se detalla a continuación:

1.- El contrato de Leasing Financiero No 101-6000-14144, teniendo como objeto los bienes inmuebles No. 200-235905 y 200-235906 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, señalándose como valor del canon un monto de \$ 8.593.499, pagaderos en un lapso de tiempo de 120 meses, modificados según los otros sí de fecha 15 de abril de 2020 y 26 de noviembre de 2018.

En la demanda se indica que este contrato entró en mora a partir del abril de 2022, sin que se registre abonos posteriores a la obligación.

2.- El contrato de Leasing Financiero 101-6000-14145, teniendo como objeto los inmuebles No. 200-235907 y 200-230908 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, pactándose un canon de arrendamiento de \$8.680.722, pagaderos en un lapso de tiempo de 120 meses.

El anterior contrato fue modificado por el otro si de fecha 15 de abril de 2020 y 26 de noviembre de 2018, realizándose una suspensión de los pagos de mutuo acuerdo y otra modificándose las condiciones relativas al pago y otras condiciones.

En la demanda se indica que este contrato entró en mora a partir del abril de 2022, sin que se registre abonos posteriores a la obligación.

3.- El contrato de leasing financiero No. 101-6000-14146, teniendo como objeto los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-235909 y 200-235910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

En la demanda se indica que este contrato entró en mora a partir del abril de 2022, sin que se registre abonos posteriores a la obligación.

4.- Contrato de Leasing Financiero No. 101-6000-49675 de fecha 03 de agosto de 2017, teniendo como objeto el inmueble con matricula inmobiliaria No. 200-235916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, que hace parte del Lote denominado ZONA FRANCA SURCOLOMBIANA, que tiene matricula inmobiliaria No. 200-2300045.

En dicho contrato se establece un canon de arrendamiento por la suma de \$ 5.500.964 a un plazo de 120 meses contados a partir de la fecha en que el inmueble se hubiere entregado.

En la demanda se indica que este contrato entró en mora a partir del abril de 2022, sin que se registre abonos posteriores a la obligación.

En los diferentes contratos entre las obligaciones del locatario se establece entre otras la del mantenimiento del inmueble dado en arrendamiento y el pago del canon de arrendamiento, señalándose que el mismo podría darse por terminado por incumplimiento en el pago del canon.

Ahora bien, se tiene que como causa de la terminación del contrato se aduce la falta de pago en el canon de arrendamiento la que tuvo lugar a partir en las fechas anteriormente indicadas.

La parte demandada frente a los hechos indicados en la demanda y sus prestaciones, no realizo pronunciamiento alguno pese a encontrarse notificado en debida forma, por lo cual es del caso tener por acreditado la celebración del contrato en los términos antes



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

indicados y el incumplimiento en el pago de los cánones pactados a partir de las fechas señaladas, esto al abrigo de lo dispuesto en el artículo 97 del CGP.

En esa medida, teniendo en cuenta que se tiene por cierto por cierto la falta de pago de los cánones pactados y que no se acredita en el expediente pago alguno, es del caso dar por acreditado el incumplimiento del contrato por falta de pago del canon, y dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del CGP, ordenándose la restitución del objeto del contrato.

Igualmente, es del caso condenar en costas a la parte vencida en este proceso y a favor de la entidad BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA SA -BANCOLDEX, por valor de cuatro salarios mínimos legales mensuales, con fundamento en el numeral 365 Ibídem.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

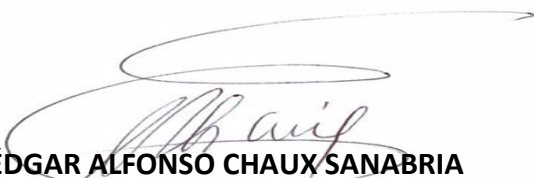
PRIMERO. – Declarar terminado los contratos de leasing Financiero No. 101-6000-14144, 101-6000-14145, 101-6000-14146, 101-6000-49675, 101-6000-49675 celebrado entre el BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA SA -BANCOLDEX, en calidad de arrendador y en calidad de arrendatarios las sociedades ZONA SURCOLOMBIANA SA, CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS, entidad INVERSIONES CANAL S. en C y PALMA TROPICAL SAS.-

SEGUNDO: Ordenar la restitución a favor de la entidad BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA SA -BANCOLDEX, la restitución de los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-235905, 200-235906, 200-235907, 235-235908, 200-235909, 200-235910, 200-235916 registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte vencida en este asunto y a favor de la entidad DAVIVIENDA SA., en la suma de CUATRO (4) salario mínimo legal mensual vigente. Por secretaria realícese la liquidación correspondiente.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,



ÉDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA