

INFORME: Señor Juez, el apoderado de la parte actora presenta escrito solicitando se profiera sentencia en este proceso. A Despacho.

Jaime Alberto Buriticá Carvajal
Oficial Mayor



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	Verbal de Restitución de bien inmueble (local)
Demandante:	Bancolombia S. A.
Demandado:	Tennis S. A. (En reorganización)
Radicado:	050013103021-2020-00200-00
Asunto:	Sentencia

Agotado como se encuentra el rito procesal para los asuntos de esta naturaleza, procede este Despacho a elaborar la sentencia que resuelva, en primera instancia, sobre las pretensiones de la demanda, previa consideración de los antecedentes de hecho y de derecho que corresponda tener en cuenta

1. ANTECEDENTES

1.1. De la pretensión y sus fundamentos fácticos

BANCOLOMBIA S.A., actuando por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, promovió demanda en contra de la sociedad TENNIS S.A. (En reorganización), la cual presentó el 10/11/2020, solicitando que se declare terminado el contrato de leasing N° 125949 celebrado entre las partes por la causal de no pago oportuno de los cánones de arrendamiento, y que en consecuencia se ordene la restitución del bien objeto del mismo, con intervención del Juzgado de ser necesario.

Como fundamento de las anteriores pretensiones, se indicó que la sociedad demandada celebró con la demandante el contrato N° 125949, el cual se rige conforme a las condiciones de la Oferta Mercantil de Venta de Servicios de Arrendamiento No. 125949 del 27/05/2011, en virtud de la cual la sociedad demandada, como destinataria, ordenó comprar los servicios de arrendamiento ofrecidos por Leasing Bancolombia S. A. hoy Bancolombia S. A., respecto del siguiente bien:

Local No. 3640 del C. C. EL TESORO, ETAPA 3, el cual se ubica en la carrera 25 A No. 1 A-45 de Medellín, identificado con matrícula 001-1102605, No. de Escritura 2784 del 20/11/2012 de la Notaría 26 de Medellín.

Expuso que las partes fijaron un plazo inicial del servicio de 120 meses, con fecha de iniciación del plazo el 3/1/2013, un valor del primer canon de \$31.162.824 pagadero el 1/2/2013, y una periodicidad de pago mensual en la modalidad de pago vencida.

Agregó que la demandada dejó de cancelar los cánones de arrendamiento pagaderos el 20/2/2020, 20/3/2020, 20/4/2020, 20/5/2020 y 20/6/2020, facultando a la demandante para solicitar la terminación del contrato en tanto la demandada renunció expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirla en mora.

1.2. Del Trámite surtido

La demanda fue admitida por auto del 4 de marzo de 2021 (Consecutivo 17 del Exp. Dig.), corregido por auto del 21 de abril siguiente (Cons. 19), ordenándose la notificación en la forma dispuesta en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020 y disponiendo correr traslado por el término de veinte (20) días para contestarla, advirtiendo que para ser oída en el proceso la demandada debía acreditar el pago de los cánones imputados en mora y continuar consignando a órdenes de este Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario el valor de los que se causaran en el transcurso del trámite.

La notificación a la parte demandada se surtió válidamente, conforme se dispuso en auto del 4 de octubre de 2021 (Cons. 26), y una vez vencido el término para contestar, la accionada no lo hizo, pues conforme se determinó en auto del 19 de octubre pasado, si bien se presentó una contestación a través de un apoderado al que hasta el momento no se le reconoció personería por defectos en la constitución del poder, ésta fue extemporánea debiéndose tener por tanto la demanda por no contestada.

De esta manera, cumplidas las etapas procesales establecidas para los asuntos de esta naturaleza, el Despacho no advierte ninguna causal de nulidad legal o constitucional que dé al traste con lo actuado, por lo que procede resolver de fondo previas las siguientes

2. CONSIDERACIONES

2.1. Previo a abordar el estudio de fondo de la presente controversia es preciso tener en cuenta lo dispuesto en la ley 1116 de 2006, respecto de los procesos de restitución de bienes cuando la sociedad demandada se encuentra inmersa en un trámite de reorganización empresarial, al efecto dicha normativa dispone:

“ARTÍCULO 22. PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE BIENES OPERACIONALES ARRENDADOS Y CONTRATOS DE LEASING. A partir de la apertura del proceso de reorganización no podrán iniciarse o continuarse procesos de restitución de tenencia sobre bienes muebles o inmuebles con los que el deudor desarrolle su objeto social, siempre que la causal invocada fuere la mora en el pago de cánones, precios, rentas o cualquier otra contraprestación correspondiente a contratos de arrendamiento o de leasing. El incumplimiento en el pago de los cánones causados con posterioridad al inicio del proceso podrá dar lugar a la terminación de los contratos y facultará al acreedor para iniciar procesos ejecutivos y de restitución, procesos estos en los cuales

no puede oponerse como excepción el hecho de estar tramitándose el proceso de reorganización. (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Descendiendo al caso sub examine, tenemos que el proceso de reorganización de la sociedad TENNIS S.A. se inició con el auto de apertura emitido por la Superintendencia de Sociedades el día 4 de diciembre de 2018. (pág. 3 del archivo digital 12) y según se afirmó en el hecho tercero de la demanda (pág. 1 del archivo digital 03) la arrendataria se encuentra en mora desde el día 20 de febrero del año 2020, es decir, con posterioridad al inicio del proceso de reorganización, lo que faculta entonces, conforme a la norma anterior, a la entidad arrendadora para promover la restitución respectiva.

2.2. De los presupuestos de validez y eficacia de la pretensión

Previo al análisis de fondo sobre el asunto planteado debe advertirse la concurrencia de los llamados presupuestos procesales, necesarios para regular la formación y el perfecto desarrollo del proceso, los que se concretan en: la competencia, que para este caso y atendiendo a la naturaleza del asunto y cuantía, se radica en el Juez Civil con categoría de Circuito; la capacidad para ser parte referida a la existencia de la persona natural o jurídica de quienes intervienen, y la capacidad procesal que se relaciona con el tema de la representación legal y voluntaria, no merecen ningún reparo en tanto ambas partes son personas jurídicas, respecto de las cuales obran en el expediente digital los respectivos certificados de existencia y representación. En cuanto a la representación legal en el proceso, ésta no admite duda en relación con la parte actora, al estar asistida por apoderado judicial debidamente constituido; y en relación con la parte demandada, ésta una vez notificada confirió poder a un profesional del derecho, poder que fue objeto de exigencias por parte del Despacho para poderle reconocer personería y que a la fecha no han sido subsanadas, lo que denota que dicha parte dentro de la libertad que tiene para constituir apoderado dentro del proceso, ha optado por no hacerlo abandonándose voluntariamente a lo que se resuelva en el mismo.

En cuanto a la demanda en forma, que atañe a los requisitos legales para la determinación de la pretensión procesal, tampoco se advierte ningún reparo, en tanto los fundamentos fácticos y jurídicos, además de la pretensión y los anexos de la demanda no dejan ninguna duda sobre la naturaleza de la acción que se invoca.

La legitimación en la causa, que conjuntamente con el interés para obrar y la tutela de la norma sustancial constituyen presupuestos o condiciones necesarias para una decisión de mérito, tampoco resiste ningún reproche en cuanto quien formula la pretensión es la parte activa dentro del contrato, y la llamada a resistirla es quien a la luz del mismo ostenta efectivamente la calidad de arrendataria y deudora de la obligación de pago de los cánones derivada del contrato.

2.3 El problema jurídico

De acuerdo con los hechos y pretensiones de la demanda y de cara al silencio asumido por la demandada, corresponde a este Despacho establecer si se ha configurado la causal para la terminación del contrato invocada por la parte demandante, consistente en el no pago

de los cánones en la cuantía y términos invocados, caso en el cual ha de acogerse la pretensión de terminación del contrato que sustenta la relación tenencial y ordenar a la demandada la restitución del bien dado en arrendamiento.

3. Del Proceso de Restitución

El artículo 384 del Código General del Proceso se encarga de regular el trámite que resulta aplicable para asuntos como el que nos ocupa, por expresa autorización del similar 385 al indicar que *“Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo”*.

De esta manera, el artículo 384 que viene de invocarse, expresa que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, y que si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, se proferirá sentencia ordenando la restitución.

Ahora, bien es sabido que en todo contrato surgen obligaciones para ambas partes, y cuando se trata de aquellos que conllevan la entrega de la tenencia de un bien a título de arrendamiento, surge como una de las principales obligaciones del tenedor o arrendatario la de pagar el canon de arrendamiento en el monto y forma pactados, so pena de que su incumplimiento genere la terminación del vínculo.

4. De la oferta mercantil

Para lo que interesa a este asunto, basta con recordar que el artículo 845 del C. de Co. es claro al definir la oferta mercantil como una propuesta o proyecto de negocio jurídico que hace una persona a otra, por lo cual debe contener todos los elementos esenciales del negocio ofrecido.

Dicha oferta puede ser aceptada formalmente de manera expresa, o tácitamente conforme lo permite el artículo 854 ibidem, produciendo los mismos efectos de la aceptación expresa, y una vez configurada la aceptación, es vinculante e irrevocable para ambas partes.

3. EL CASO CONCRETO

Para abordar el análisis del caso concreto, importa precisar que la pretensión de la entidad demandante BANCOLOMBIA S.A., se concreta en que demostrado el incumplimiento por parte de la sociedad TENNIS S.A. - En reorganización frente al pago de los cánones mensuales causados entre el 20/2/2020 y el 20/6/2020 inclusive, respecto del contrato No. 125949, se declare la terminación de dicho contrato ordenándose la restitución del bien entregado en arrendamiento.

Es de aclarar que si bien en las pretensiones se hace alusión a un contrato de Leasing, la realidad procesal derivada del análisis de la documentación aportada da cuenta de que no

se trata de un Leasing, sino de un contrato de arrendamiento, y en consecuencia desde esa perspectiva se analizará.

Para acreditar la relación tenencial, en cumplimiento de la exigencia específica que para este tipo de procedimientos consagra el artículo 384 del Código General del Proceso, la entidad demandante aportó los siguientes documentos:

- Oferta mercantil irrevocable de venta de servicios de arrendamiento No. 125949 del 27 de mayo de 2011, suscrita en su momento por la apoderada especial de Leasing Bancolombia S. A. Compañía de Financiamiento, hoy Bancolombia S. A., la cual reposa en el consecutivo 05 del Expediente Digital;
- Orden de compra del 1° de junio de 2011 suscrita por el representante legal de Tennis S.A. (Cons. 07), dirigida a Leasing Bancolombia S. A. .
- Invitación a presentar oferta mercantil, suscrita por el representante legal de Tennis S. A. y dirigida el 1° de junio de 2011 a Leasing Bancolombia S. A.
- Anexo de Iniciación del plazo (cons. 08).

Con estos documentos, en los cuales se alude a la venta de servicios de arrendamiento por parte de la demandante y a la compra de los mismos por parte de la demandada, y teniendo en cuenta que una vez aceptada la oferta la misma resulta vinculante para ambas partes, puede afirmarse sin lugar a dudas que la entidad demandante aportó prueba del contrato de arrendamiento que como arrendadora celebró con la sociedad Tennis S. A. como arrendataria, en relación con el bien descrito en los antecedentes de esta providencia, su descripción o ubicación, el valor del canon, su fecha de iniciación y el término de duración del contrato.

Ahora bien, como antes se dijo, entre las varias obligaciones surgidas de dicho contrato a cargo de la demandada, se hallaba la de pagar el canon de arrendamiento en la suma pactada y atendiendo a las variaciones establecidas; además, acordaron las partes expresamente en el numeral 2 de la parte VII de la oferta, que el oferente podría dar por terminado el servicio ofrecido y exigir la devolución del inmueble, en caso del no pago oportuno del canon por un período o más.

Siendo entonces que la falta de pago de los cánones causados por la demandada constituye una negación indefinida que exime a quien la hace del deber de probar, trasladando la carga probatoria a la otra parte, competía entonces a la arrendataria desvirtuar tal negación, aportando los correspondientes comprobantes de pago tanto de las sumas que se imputan en mora, según la demanda, como de las que se causaran en el curso del proceso, pago que los obligados no acreditaron.

En estas condiciones, acreditada la existencia y validez del contrato en tanto la celebración del mismo no admite discusión, además de que el no pago del canon en la forma y términos estipulados no se desvirtuó, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso se hace procedente acoger las pretensiones de la demanda.

En consecuencia, se declarará la terminación del contrato disponiendo la restitución del bien objeto de la relación tenencial por parte de la demandada a la demandante, imponiendo condena en costas a la parte vencida al tenor de lo prescrito en el artículo 365 ibidem.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente **TERMINADO** el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se desprende de la Oferta Mercantil Irrevocable de Venta de Servicios de Arrendamiento No. 125949, la Invitación a Presentar Oferta, la Orden de Compra de dichos servicios y el Anexo de Iniciación del Plazo, celebrado entre LEASING BANCOLOMBIA S. A. hoy BANCOLOMBIA S.A. como arrendadora y la sociedad TENNIS S.A. - En reorganización - como arrendataria, por la causal de no pago de los cánones de arrendamiento descritos en los hechos de la demanda, en la cuantía y plazos estipulados.

SEGUNDO: ORDENAR a la sociedad TENNIS S.A. -En reorganización-, que a más tardar dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, haga entrega a la demandante del Local No. 3640 del C. C. EL TESORO, ETAPA 3, Centro Comercial que se ubica en la carrera 25 A No. 1 A-45 de Medellín, el cual se identifica con matrícula 001-1102605.

Se advierte a la demandada que en el evento de no efectuarse la restitución en el término señalado, se comisionará para tal fin a los Juzgados Civiles Municipales de Medellín con conocimiento exclusivo de Despachos Comisorios (R), quienes por disposición legislativa tienen las mismas facultades atribuidas al comitente según lo dispone el artículo 40 del Código General del Proceso, entre ellas las de subcomisionar y allanar a fin de efectivizar en debida forma la diligencia encomendada (artículo. 112 del C. G. del P.).

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la sociedad demandante, conforme a la liquidación que se realice por la secretaría y en la cual se incluirán por concepto de agencias en derecho, la suma de \$ 9.000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados
No. 035 fijado en la página oficial de la Rama
Judicial hoy 31 de 03 de 2022 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
Secretaria