

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, veintitrés de julio de dos mil veintiuno

Culminado el trámite de esta primera instancia del *proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado* promovido por el **Scotiabank Colpatría S. A.** contra **Oscar Yovani Barbosa Porras**, una vez constatado que no concurren vicios capaces de generar nulidad de lo actuado y que se estructuran los presupuestos procesales esenciales, se procede a dar aplicabilidad al artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso.

I. De la Demanda

Antecedentes

Afirma que el 28 de enero de 2016 el demandado **Oscar Yovani Barbosa Porras**, celebró con el **Banco Colpatría Multibanca Colpatría S. A.** hoy **Scotiabank Colpatría S. A.**, el contrato de Leasing financiero # 2396 sobre el inmueble ubicado en la diagonal 15 No. 55-08 LC 260 interno 8-12 piso 2 del Centro Comercial San Andresito Limitada de la ciudad de Bucaramanga, por el término de 120 meses; asevera que el accionado ha incumplido la obligación de pagar los cánones desde el 28 de julio de 2019.

Pretensiones

Con tales antecedentes deprecia se declare terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones, la restitución del bien y la condena en costas.

II. Trámite Procesal

En el auto admisorio se dispuso la notificación al demandado, quien contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y formuló las siguientes excepciones de mérito: *El negocio principal acordado entre las partes es un contrato de préstamo (mutuo) respecto del cual se suscribieron los respectivos pagarés*, afirma que en apariencia lo suscrito entre las partes fue un contrato de arrendamiento bajo la modalidad del leasing, pero conforme a su contenido no cumple con las exigencias de ese tipo de contrato, máxime cuando la vocación del inmueble cuya restitución se pretende es netamente comercial.

De la realidad contractual con la enunciación de elementos de otro contrato por carecer de fundamento legal, expone que la intencionalidad de las partes al suscribir el contrato era la de liberar recursos para capital de trabajo, vendiendo a las entidades autorizadas sus activos fijos para tomarlos en leasing. *Banco Colpatría Multibanca Colpatría* *exigió como garantía de dicha obligación de mutuo, la constitución de un contrato de leasing bajo la modalidad de lease – back*, afirmando que el demandado es propietario del inmueble cuya restitución se solicita, manteniendo hasta la fecha el dominio sobre el bien donde funciona el establecimiento comercial de su propiedad desde el 8 de agosto de 2005, siendo entonces el local parte de su capital y activo de trabajo y el dinero recibido por parte de la entidad financiera, el producto de un contrato de mutuo garantizado bajo la figura del leasing, que en este caso se desnaturaliza en razón a que aquella no ejerce el dominio pleno sobre el bien objeto de la pretendida restitución.

Mala Fe, dice que la entidad demandante aprovechó el estado de indefensión del demandado para conducirlo a la suscripción de un contrato de adhesión contentivo de cláusulas abusivas, sin ofrecerle información clara y precisa sobre la existencia de la posibilidad de pérdida del dominio sobre el inmueble, omisión que afecta sus intereses y capital de trabajo.

Corrido el traslado de rigor, la parte demandante guardó silencio frente a los medios exceptivos formulados por el extremo pasivo.

III. CONSIDERACIONES

Problema jurídico

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe en determinar si el demandado es el dueño del bien objeto del contrato de leasing.

Régimen Jurídico Aplicable al Caso.

El contrato de *lease back* o *retroarriendo*, regulado por el artículo 3 literal c del Decreto 913 de 1993¹, es una modalidad de leasing en donde el locatario hace el papel de proveedor, pues el industrial, propietario de bienes y equipos que requiere capital de trabajo, procede a vendérselos a una sociedad de leasing la cual a su turno, se los arrienda dentro del marco general del *leasing financiero*, entregándole la **tenencia** del bien al locatario para que éste lo use y se aproveche del mismo, a cambio de una *renta periódica* según los cálculos financieros que hace el propietario del bien, adquiriendo el locatario la obligación de *restituir* el bien al vencimiento del plazo o ejercer la *opción de compra* para hacerse a la propiedad mediante el pago de un valor que se ha pactado desde el inicio del contrato; de ahí, que una de las particularidades de esta modalidad contractual es que el industrial, locatario ahora en el contrato de *leasing*, moviliza sus activos fijos haciéndose a capital de trabajo, con la ventaja de seguir utilizándolos para la misma finalidad productiva a la cual los tenía asignados desde un principio.

De igual manera, el incumplimiento de las obligaciones durante la ejecución del contrato de *leasing* da lugar a deprecar la terminación del mismo por la parte cumplida.

Del caso concreto

Los medios exceptivos carecen de vocación de prosperidad, pues como se acaba de exponer en líneas precedentes, la modalidad contractual utilizada por los sujetos negociales, que ahora son parte en el marco de la presente acción, se encuentra amparada legalmente y su naturaleza y efectos jurídicos difieren totalmente de los del mutuo comercial, contrato que pretende la parte demandada situar como el acuerdo de voluntades genitor de la relación sustancial existente entre *Scotiabank Colpatria S. A.* y *Oscar Yovani Barbosa Porras*.

Las diligencias acreditan en grado de certeza que entre las partes del presente asunto se suscribió un contrato de compraventa protocolizado mediante escritura pública # 5760 del 4 de diciembre de 2015 de la Notaría Segunda del Circulo de Bucaramanga, a través del cual *Oscar Yovani Barbosa Porras* transfirió el derecho de dominio del inmueble ubicado en la diagonal 15 No. 55-08 LC 260 interno 8-12 piso 2 del Centro Comercial San Andresito Limitada de la ciudad de Bucaramanga e identificado con matrícula inmobiliaria # 300-155659 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, en favor de *Banco Colpatria Multibanca Colpatria S. A.* hoy *Scotiabank Colpatria S. A.*, con el fin de que posteriormente esta sociedad se lo entregara a aquél en la modalidad de *lease back*, como quedó expresamente consignado en el numeral 3 del acápite denominado “*Consideraciones*”, del referido instrumento público.

También se encuentra establecido en el plenario que el 28 de enero de 2016 las partes del presente proceso suscribieron el *contrato de Leasing Financiero* # 2396², afirmándose en la demanda que el locatario no ha pagado desde el 28 de julio de 2019 el canon pactado, en tanto que de lo planteado en la contestación se concluye que es cierto lo relacionado con la falta de pago de los cánones.

De lo anteriormente expuesto se concluye sin hesitación alguna que el propietario del inmueble es el establecimiento financiero que incoa esta acción³, echando por tierra las afirmaciones llevadas a cabo por la parte demandada en el sentido de que el propietario del bien objeto de restitución es el señor *Oscar Yovani Barbosa Porras*, amén que tampoco acreditó documentalmente tal aseveración.

Atendiendo el contenido de la *cláusula décima novena* del citado contrato de leasing financiero, se acredita que una de las causales para la *terminación del contrato*, es el no pago por parte del locatario de los cánones mensuales y reajustes dentro del término estipulado, de donde es posible establecer que el

¹ **Artículo 3°** Con el fin de que las operaciones de arrendamiento se realicen de acuerdo con su propia naturaleza las compañías de financiamiento comercial inclusive las especializados en leasing, se sujetarán a las siguientes reglas: a) Los bienes que se entreguen en arrendamiento deberán ser de propiedad de la compañía arrendadora. Lo anterior sin perjuicio de que varias compañías de financiamiento comercial arrienden conjuntamente bienes de propiedad de una de ellas mediante la modalidad de arrendamiento sindicado. En consecuencia, las compañías de financiamiento comercial no podrán celebrar contratos de arrendamiento en los cuales intervengan terceros que actúen como copropietarios del bien o bienes destinados a ser entregados a tal título. b) No podrán asumir el mantenimiento de los bienes entregados en arrendamiento financiero, ni fabricar o construir bienes muebles o inmuebles. c) *El contrato de lease back o retroarriendo sólo podrá versar sobre activos fijos productivos, equipos de cómputo maquinaria o vehículos de carga o de transporte público o sobre bienes inmuebles; el valor de compra del bien objeto del contrato deberá cancelarse de contado.* d) El arrendamiento no podrá versar sobre documentos de contenido crediticio, patrimonial, de participación o representativos de mercaderías, tengan éstos o no el carácter de títulos valores.

² En los folios 6 al 16 del archivo digital 01 obra el contrato en comento.

³ En los folios 17 al 20 del archivo digital 01 obra este documento.

locatario, aquí demandado, **sí** tenía conocimiento de las consecuencias derivadas del incumplimiento en el pago del canon mensual pactado, de una parte, porque del contenido contractual claramente se acordó entre las partes que el locatario **debía** pagar una suma de dinero que **no es a título de mutuo** sino por el arrendamiento financiero del inmueble; de otra parte, porque también acordaron de forma expresa que el ahora demandado recibía el bien como **tenedor**, y finalmente, se pactó que el incumplimiento de las obligaciones del referido contrato a cargo del locatario implican la restitución del bien.

En el libelo demandatorio se afirma que el aquí demandado incumplió el pago de los cánones desde el 28 de julio de 2019, por lo cual a la presentación de la demanda se configura la causal de terminación por incumplimiento de las obligaciones a cargo del locatario en honrar los pagos, hecho que pese a haber sido objeto de negación en la contestación de la demanda, no fue desvirtuado, pues huérfano se encuentra el plenario de prueba que acredite el cumplimiento por parte del demandado de sus obligaciones contractuales, como se lo impone el artículo 167 del CGP.

Con relación a la esgrimida mala fe, rememórese que por mandato del artículo 83 de la constitución política en concordancia con los artículos 769 del código civil y 835 del código de comercio se presume, sin que la parte accionada hubiese desvirtuado la misma conforme a la carga probatoria que le asiste, amén que tampoco obran elementos de juicio para poder auscultar la forma cómo se pudo manifestar tal proceder, en todo caso, no se acredita que hubiese terciado vicio del consentimiento por parte del demandado para celebrar el contrato de leasing, así como tampoco medió violencia en su contra y por parte de la entidad demandante, razón por la cual el contrato que sirve de causa a esta acción está llamado a surtir plenos efectos jurídicos, erradicando la mala fe que se plantea.

En consecuencia, se declararán no probadas las excepciones de mérito formuladas, terminado el contrato de leasing financiero, ordenando consecuentemente la restitución del inmueble por el locatario y en favor de la parte actora, además de la condena en costas al demandado en los términos del canon 365 del C. G. P.

En mérito de lo expuesto, el *Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,*

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones de mérito denominadas como “*El negocio principal acordado entre las partes es un contrato de préstamo (mutuo) respecto del cual se suscribieron los respectivos pagarés*”, “*De la realidad contractual con la enunciación de elementos de otro contrato por carecer de fundamento legal*”, “*Banco Colpatría Multibanca Colpatría exigió como garantía de dicha obligación de mutuo, la constitución de un contrato de leasing bajo la modalidad de lease – back*” y “*Mala Fe*”, por lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: Declarar la terminación del contrato de leasing financiero # 2396 suscrito entre **Banco Colpatría Multibanca Colpatría S. A.** hoy **Scotiabank Colpatría S. A.** y **Oscar Yovani Barbosa Porras**, por *incumplimiento en el pago de los cánones*, acorde con las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: Ordenar a **Oscar Yovani Barbosa Porras** que dentro de los **cinco días** posteriores a la notificación de esta providencia, proceda a restituir a **Scotiabank Colpatría S. A.** el bien inmueble ubicado en la diagonal 15 No. 55-08 LC 260 interno 8-12 piso 2 del Centro Comercial San Andresito Limitada de la ciudad de Bucaramanga e identificado con matrícula inmobiliaria # 300 – 155659 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, cuyos linderos y demás datos que lo identifican plenamente obran en la escritura pública # 5760 del 4 de diciembre de 2015 de la Notaría Segunda del Circulo de Bucaramanga.

Parágrafo: – En el evento que **no** se produzca la entrega en el plazo antes referido, previa manifestación del actor, se dispone desde ahora librar despacho comisorio al Alcalde de Bucaramanga para que proceda a ejecutar dicha orden.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la demandante; como agencias en derecho se tasa la suma de \$8.000.000.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

EDGARDO CAMACHO ALVAREZ

JUEZ

JUZGADO 006 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA-SANTANDER

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: **82913c0dfb069f12c55a286e4721d39f6c4fad4a8e9644189779bb41ceb5d0c0**

Documento generado en 23/07/2021 02:57:40 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>