



2022-233

CONSTANCIA SECRETARIAL: Señora Juez, a su Despacho la demanda ejecutiva No. 2022-233, con memorial que antecede. Sírvase proveer.

Barranquilla, 30 de noviembre de 2022.

KASANDRA PAREJO
Secretaria.

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO. BARRANQUILLA, TREINTA (30) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).-

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.
DEMANDADOS: INVERSIONES EILAT S.A.S. y FEDCO S.A. EN REORGANIZACION
RADICADO: 08001-31-53-008-2022-00233-00

1

En el presente caso, SCOTIABANK COLPATRIA S.A., a través de apoderado judicial, instaura la presente demanda, a fin de obtener que las demandadas INVERSIONES EILAT S.A.S. y FEDCO S.A. EN REORGANIZACION cumplan unas obligaciones de suscribir escritura pública y de pago contenidas en los contratos de leasing No. 572 y 851, aportados junto al libelo inicial, y para ello eleva las siguientes pretensiones:

1. Ordenar a los demandados FEDCO S.A. EN REORGANIZACION e INVERSIONES EILAT S.A.S. que otorguen y suscriban la Escritura Pública Protocolaria, en cumplimiento a lo estipulado en la cláusula NOVENA del contrato de Leasing No. 572, para que se transfiera el dominio de SCOTIABANK COLPATRIA S.A. a favor de FEDCO S.A. EN REORGANIZACION e INVERSIONES EILAT S.A.S, en virtud del ejercicio de la OPCIÓN DE COMPRA, sobre los siguientes bienes:
 - CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 301, Folio de Matrícula Actual 040-253653, (HOY 040- 488718).
 - CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 302, Folio de Matrícula 040-253654.



2022-233

- CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 303, Folio de Matrícula 040- 253655.
 - CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 304, Folio de Matrícula 040- 253656.
 - CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 305, Folio de Matrícula 040- 253657.
 - CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 306, Folio de Matrícula 040- 385092.
2. Ordenar a los demandados pagar la suma de TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 31.828.280), por concepto de la cláusula penal estipulada en el anexo de condiciones numeral 9 ítem del contrato de leasing No. 572, por el incumplimiento de la obligación de suscribir documentos, esto es proceder con la transferencia de los bienes antes descritos, dentro del término estipulado en el contrato, es decir, dentro de los 30 días siguientes al pago de la opción de compra realizado el 26 de febrero de 2021.
3. Ordenar al demandado FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN, que otorgue y suscriba la Escritura Pública protocolaria en cumplimiento de lo estipulado en la cláusula NOVENA del contrato de Leasing No. 851, para que se transfiera el dominio de SCOTIABANK COLPATRIA S.A. a favor de FEDCO S.A. EN REORGANIZACION, en virtud del ejercicio de la OPCIÓN DE COMPRA, sobre los siguientes bienes:
- CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 307, Folio de Matrícula Actual 040-488720, Folio de Matrícula Inicial 040-253659.
 - CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 308, Folio de Matrícula Actual 040-488722, Folio de Matrícula Inicial 040-253660.
 - CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 309, Folio de Matrícula Actual 040-488724, Folio de Matrícula Inicial 040-253661.
 - CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 314, Folio de Matrícula Actual 040-488868, Folio de Matrícula Inicial 040-253668.
 - CALLE 78 No 53-70 Centro Comercial Villa Country (Barranquilla), Local 322, Folio de Matrícula Actual 040-488735, Folio de Matrícula Inicial 040-253676.
4. Ordenar al demandado FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN pagar al demandante la suma de NOVENTA Y OCHO MILLONES DIECISEIS MIL TREINTA Y SEIS PESOS MCTE (\$98.016.036) en razón de la cláusula penal estipulada en el anexo de condiciones numeral 9 ítem, por el



2022-233

incumplimiento de la obligación de suscribir documentos, esto es proceder con la transferencia de los bienes antes descritos, dentro del término estipulado en el contrato, es decir, dentro de los 30 días siguientes al pago de la opción de compra realizado el 3 de enero de 2020.

Para librar mandamiento de pago es necesario que con la demanda se aporte el documento que contenga una obligación clara, expresa y exigible, que provenga del deudor o de su causante, y constituya plena prueba contra él, como lo establece el artículo 422 del C.G.P., pues no puede solicitarse un proceso ejecutivo sin un título que lo respalde.

La obligación es clara cuando están identificados el deudor, el acreedor y la prestación; es expresa cuando de la redacción del documento aparece nítida y manifiesta la obligación, y es exigible cuando el cumplimiento no está sujeto a un plazo o condición.

Revisado este caso se observa que se invoca como título ejecutivo los siguientes contratos:

- Contrato de Leasing Financiero No. 572 de 16 de noviembre de 2011, suscrito entre BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., como arrendador, y FEDCO S.A. EN REORGANIZACION e INVERSIONES EILAT S.A.S., como locatarios, su anexo de condiciones y otros sí, sobre los bienes inmuebles ubicados en la calle 78 No. 53-70 Centro Comercial Villa Country en Barranquilla, locales No. 301, 302, 303, 304, 305 y 306.
- Contrato de Leasing Financiero No. 851 de 29 de junio de 2012, suscrito entre BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., como arrendador, y FEDCO S.A. EN REORGANIZACION, como locatario, su anexo de condiciones y otros sí, sobre los bienes inmuebles ubicados en la calle 78 No. 53-70 Centro Comercial Villa Country en Barranquilla, locales No. 307, 308, 309, 314, 320 y 322.

3

En los citados contratos se encuentran las cláusulas octava y novena, referentes al plazo de duración de los contratos y la opción de compra de los inmuebles, en las que se estipula:

“OCTAVA.- PLAZO: *El plazo convenido para la duración del presente contrato es el establecido en el anexo de condiciones que hace parte Integral del mismo, dicho plazo se contabilizará a partir de la fecha de entrega de la tenencia de EL BIEN a EL LOCATARIO. Al vencimiento de este plazo, y siempre que haya cumplido las obligaciones establecidas en este contrato, EL LOCATARIO podrá ejercer la opción de compra de EL BIEN pactada a su favor en la cláusula siguiente o, de lo contrario, restituirá EL BIEN a EL ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento del plazo de duración del contrato, en el estado en que le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.*



2022-233

NOVENA.- OPCIÓN DE COMPRA Y VALOR: Al vencimiento del plazo convenido en la cláusula anterior, siempre que haya cumplido las obligaciones establecidas en el presente contrato, EL LOCATARIO tendrá la opción de comprar EL BIEN y hacerse su propietario, pagando el porcentaje (%) del valor financiado que las partes han determinado en el anexo de condiciones contractuales que hace parte del presente contrato, previo el cumplimiento de los requisitos contractuales y legales para tal efecto, Todos los gastos, e Impuestos que se generen a consecuencia del ejercicio de la opción de compra serán asumidos en su integridad y de manera directa por EL LOCATARIO.

(...)

EL LOCATARIO deberá manifestar su deseo no de ejercer la opción de compra de EL BIEN por escrito dirigido a EL ARRENDADOR dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento del plazo de duración del contrato, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos para el efecto. En caso de que dentro del plazo anterior EL ARRENDADOR no reciba de EL LOCATARIO comunicación manifestando el deseo de éste de no ejercer la opción de compra, se entenderá que EL LOCATARIO ejerce la opción de compra de EL BIEN.

Si EL LOCATARIO ejerce la opción de compra, autoriza desde ahora a EL ARRENDADOR para realizar los trámites requeridos para la transferencia de la propiedad de EL BIEN a EL LOCATARIO, quien se obliga a asumir en su totalidad el valor de los impuestos y demás gastos que la transferencia ocasione. En consecuencia, EL LOCATARIO autoriza expresamente a EL ARRENDADOR para que le cobre, junto con el valor de la opción de compra, al valor de todas las erogaciones que se causen por la transferencia de la propiedad de EL BIEN a su favor, tales como impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, a las tarifas vigentes, así como las sanciones por infracciones de tránsito. Así mismo, mediante el presente documento EL LOCATARIO confiere poder especial, amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para diligenciar, firmar y tramitar como su representante todos los documentos requeridos para realizar la transferencia de la propiedad de EL BIEN a EL LOCATARIO ante terceros o ante las autoridades correspondientes. En todo caso, para ejercer la opción de compra EL LOCATARIO se obliga irrevocablemente a entregar a EL ARRENDADOR, en la misma fecha prevista para el pago de la misma, los formularios de transferencia de la propiedad de EL BIEN debidamente diligenciados y firmados. EL LOCATARIO se obliga a acreditar a EL ARRENDADOR, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha prevista para el pago de la opción de compra, el registro de la transferencia de la propiedad de EL BIEN a su favor, anexando copia auténtica de Los documentos pertinentes Por el incumplimiento de la obligación de acreditar el registro de la transferencia de la propiedad de EL BIEN a favor de EL LOCATARIO dentro del término anteriormente señalado, este pagará a EL ARRENDADOR una clausula penal dos canon de arriendo, sin necesidad de requerimiento alguno, pago que no lo exonera del cumplimiento de la obligación de acreditar el registro de la transferencia de la propiedad.

Una vez EL LOCATARIO manifieste su deseo de ejercer la opción de compra, deberá acreditar a EL ARRENDADOR el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de este contrato, para lo cual le entregará copia auténtica de los documentos en que conste el pago de los impuestos que



2022-233

gravaron *EL BIEN* durante toda la vigencia del contrato, y demás documentos y certificaciones que exija *EL ARRENDADOR*.

(...)

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Única y exclusivamente para efectos tributarios las partes pactan que la opción de compra sea IRREVOCABLE. Habiéndose cumplido por parte de EL LOCATARIO las obligaciones establecidas en el presente contrato y sus adiciones, la opción de compra tendrá el carácter de irrevocable; en consecuencia, cumplidos los requisitos para tal efecto será especial obligación para EL LOCATARIO materializar su ejercicio adquiriendo el derecho de dominio o la propiedad sobre el (los) bienes objeto de leasing.”

Conforme a la cláusula novena, para que se entienda que el locatario ha ejercido la opción de compra, es necesario que se cumplan varias condiciones, entre ellas, entregar irrevocablemente al arrendador, en la misma fecha prevista para el pago de la opción de compra, los formularios de transferencia de propiedad del bien, pues así se indica en el inciso cuarto de la cláusula novena, donde se dispone:

“...En todo caso, para ejercer la opción de compra EL LOCATARIO se obliga irrevocablemente a entregar a EL ARRENDADOR, en la misma fecha prevista para el pago de la misma, los formularios de transferencia de la propiedad de EL BIEN debidamente diligenciados y firmados...”

Ahora, en la demanda no aparece acreditado que los demandados ejercieron la opción de compra; y en consecuencia, que surgió la obligación de suscribir el documento público de transferencia de propiedad; como tampoco se indica que, en los referidos contratos a de manera expresa el plazo en el que debería suscribirse la escritura pública de compraventa una vez se ejerciera la opción de compra.

Así las cosas, los documentos aportados no contienen una obligación exigible, a cargo de los demandados presupuesto señalado en el art. 442 del C.G.P. para que preste mérito ejecutivo, por lo que no es dable librar el mandamiento de pago solicitado.

En virtud de lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: No librar el mandamiento de pago que fuera solicitado por la demandante.

SEGUNDO: Al no existir expediente físico no se hace necesario entonces la devolución del mismo a su signatario. Por secretaria realícense las constancias digitales pertinentes en el sistema TYBA.



2022-233

TERCERO: Desanotar la demanda de la referencia de los libros que se llevan en el Juzgado con las correspondientes constancias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JENIFER MERIDITH GLEN RÍOS
JUEZ**

6

Firmado Por:
Jenifer Meridith Glen Rios
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 008
Barranquilla - Atlantico

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: **58f81f875de0ca88a25f1e3042f01f1f9ca6f1fa473e9060c45d53fb042baf6d**

Documento generado en 30/11/2022 03:56:19 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>