



República de Colombia
Juzgado Primero Civil del Circuito
Soledad (Atlántico)
Nit 087583112-001

Soledad (Atlántico), diecinueve (19) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

Proceso : VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante : BANCO CORPBANCA DE COLOMBIA S.A.
Demandado : MADERAS Y PUERTAS S.A.S.
Radicación : 087583112-001-2017-00217-00

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede éste despacho a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de Inmueble Arrendado promovido por BANCO CORPBANCA DE COLOMBIA S.A., a través de apoderado judicial, contra MADERAS Y PUERTAS S.A.S.

II. ANTECEDENTES:

1. Hechos:

La parte demandante, manifiesta que la sociedad MADERAS Y PUERTAS S.A.S., suscribió con el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., los contratos de arrendamiento financiero o Leasing No.126533 y 125966, cuyos contratos tienen por objeto la entrega a la Sociedad MADERAS Y PUERTAS S.A.S., a título de arrendamiento financiero o Leasing, los siguientes bienes:

“Contrato Leasing No. 126533, inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-152583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Bodega en lote de terreno No. 2 A, sector Loma Grande en Jurisdicción de Malambo – Atlántico”.

“Contrato de Leasing No. 125966, inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-152584 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Bodega en lote de terreno No. 2B, sector Loma Grande en jurisdicción de Malambo – Atlántico”.

Asevera que el demandado incumplió con la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento fijados en los contratos de arrendamientos objeto de la presente demanda, respecto al contrato No. 126533 los cánones de arrendamiento causados desde el día 30 de septiembre de 2016 al día 28 de febrero de 2017, y con respecto al contrato No. 125966, los cánones de arrendamiento causados desde el 28 de septiembre de 2016 al día 28 de febrero de 2017.

2. Pretensiones

Se elevan las siguientes:

La parte demandante solicita, se declaren terminados los contratos de arrendamiento financiero o Leasing No.126533 y 125966 por incumplimiento en el pago en los cánones de arriendo.

Que se ordene al arrendatario restituya a la arrendadora BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., los bienes inmuebles arrendados.

Que se condene en costas a la demandada.

3. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto del 2 de junio de 2017, este estrado judicial admitió la demanda, ordenando notificar personalmente a la demanda SOCIEDAD MADERAS Y PUERTAS S.A.S., en la forma prevista en los artículos 291, 292 y 301 del C.G.P. **(folios 39 y 40).**

Esta agencia judicial, ante una petición de reforma de demanda elevada por el apoderado de la parte demandante, mediante auto de fecha 23 de febrero de 2018, admitió la reforma de la demanda, disponiendo notificar a la demandada en la forma prescrita en los artículos 291, 293 y 301 del C.G.P. **(folios 57 a 71).**

Realizado el proceso de notificación personal de la demandada MADERAS Y PUERTAS S.A.S., y en virtud de no haberse obtenido respuesta, mediante auto de fecha 11 de octubre de 2018, en la forma prevista en el artículo 108 del C.G.P., se dispuso notificar a través de edicto emplazatorio a la demandada **(folio 77).**

Posteriormente y ante una solicitud de la parte demandante que previo al emplazamiento de la demandada MADERAS Y PUERTAS S.A.S., y en virtud de reportar una dirección electrónica donde pueda ser notificada a la demandada, este Juzgado mediante auto de fecha 16 de julio de 2019, ordenó requerir a la parte demandante cumpliera nuevamente con la carga procesal de notificación personal de la demandada, en las formas previstas en los artículos 291, 292 y 301 del C.G.P. **(folios 86).**

Surtida nuevamente la notificación personal de la demandada y ante la ausencia de oposición, de conformidad con lo estipulado en el artículo 372 del C.G.P., se fijó fecha y hora, para celebrar la audiencia inicial que en este instante procesal se estudia **(folio 99).**

III. ACERVO PROBATORIO

a. Pruebas Documentales

- Contrato de arrendamiento financiero Leasing No. 126533 **(folios 4 a 13).**

-Certificado de tradición de fecha 14 de marzo de 2017 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad No. 041-152583, respecto del inmueble

Bodega en lote de terreno No. 2 A, sector Loma Grande en Jurisdicción de Malambo – Atlántico **(folios 14 y 15).**

- Contrato de arrendamiento Leasing 125966 **(folios 16 a 25).**

-Certificado de tradición de fecha 14 de marzo de 2017 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad No. 041-152584, respecto del inmueble Bodega en lote de terreno No. 2B, sector Loma Grande en jurisdicción de Malambo – Atlántico **(folios 26 y 27).**

-Copia Escritura Pública número 2892 del 17 de diciembre de 2015, de la Notaría 23 de Bogotá, D.C. **(folios 29 y 30).**

-Certificado existencia de BANCO CORPBANCA DE COLOMBIA S.A. **(folios 31 a 36).**

-Certificado de existencia y representación de MADERAS Y PUERTAS S.A.S. **(folios 37 y 38).**

IV. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

Para que el juzgador pueda fallar un proceso, es necesario que concurran en él los llamados presupuestos procesales que permiten resolver de fondo, los cuales son: demanda en forma, capacidad para ser parte, jurisdicción y competencia, y legitimación tanto activa como pasiva.

Se observa que las partes están formada por personas jurídicas, quienes comparecieron al proceso por medio de apoderado judicial y por Curador Adlitem respecto a la demandada, habilitados para tal efecto; éste despacho es competente y por otra parte, la relación sustancial de las partes las legitiman como extremos del litigio.

2. Problema Jurídico.

¿Procede ordenar la terminación del contrato de arrendamiento y restitución de los bienes inmuebles con matrícula inmobiliaria No. 041-152583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Bodega en lote de terreno No. 2 A, sector Loma Grande en Jurisdicción de Malambo – Atlántico e inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-152584 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Bodega en lote de terreno No. 2B, sector Loma Grande en jurisdicción de Malambo – Atlántico, a favor de la parte demandante, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada?

3. Marco Normativo. Del Contrato De Arrendamiento.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *“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.”*

Ahora bien, atendiendo al principio normativo que gobiernan los actos jurídicos dentro del sistema del derecho positivo, el artículo 1602 de la norma civil establece que todo contrato legalmente celebrado se convierte en ley para las partes, quienes quedan obligadas a cumplir fielmente todas las prestaciones acordadas de él, de tal suerte que el desconocimiento unilateral de las obligaciones emanadas del vínculo contractual coloca al contratante incumplido en la situación de verse abocado a cualquier acción judicial que intente su contraparte.

El Artículo 2000 del Código Civil señala como obligaciones del arrendatario del pago del precio o renta.

En armonía con lo anterior, la ley 56 de 1.985, estableció taxativamente las causales para dar por terminado unilateralmente por parte del Arrendador el Contrato de Arrendamiento, y al respecto el artículo 16 numeral 1o., dispone como tal: "La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato."

-El contrato de leasing:

El 'leasing' -anglicismo recientemente incorporado al castellano, según lo realza la última edición del Diccionario de la Lengua Española-, es una operación originaria de los Estados Unidos de Norteamérica, que se remonta a los años siguientes a la Segunda Guerra Mundial, específicamente, a comienzos de la década de los cincuenta, prevalentemente como un novísimo modelo de financiación, muy apropiado para adelantar -o apalancar- procesos de reconversión industrial, en cuanto permitía -y permite- el acceso al crédito y, por contera, a bienes de capital o a equipos necesarios para el crecimiento y expansión económica, sin tener que afectar o comprometer, en grado superlativo, el patrimonio del empresario o, en general, del usuario crediticio y, de paso, obtener algunas ventajas de orden fiscal o tributario.

Es este, entonces, un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese 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 adquisición 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 caso de que así lo acuerden las partes.

En su fase o etapa precontractual (*iter contractus*), el leasing suele estar precedido, las más de las veces, de la formulación de una puntual indicación que el candidato a tomador le formula a la compañía de leasing, para que ésta -a nombre propio- adquiera el bien o bienes sobre los cuales habrá de celebrarse el contrato, de forma tal que cuando esa actuación se materializa, la adquisición del bien por parte de la sociedad de leasing (negocio jurídico de aprovisionamiento), es meramente instrumental, en cuanto tiene su razón de ser, únicamente, en el posterior perfeccionamiento de la descrita negociación (*posterius*), la cual, por consiguiente, aflora como un contrato de intermediación financiera -en sentido lato-, habida cuenta que el usuario, en últimas, lo que persigue es acceder -indirectamente- al crédito que le resulta necesario para procurarse la utilidad de un bien, no así -por lo menos en forma inmediata- su propiedad, derecho que, en la hora de ahora, no luce esencial -y menos inexorable- para la generación de riqueza y, por lo mismo, hoy no se erige en el epicentro de la contratación contemporánea, como otrora acaecía. Más aún, bien podría afirmarse que el tomador se sirve del leasing para autofinanciarse, como quiera que él se traduce en una "técnica financiera que permite realizar una inversión amortizable con la rentabilidad producida por la explotación económica de un bien"¹

4. Del Caso concreto.

En el sub-examine, la parte demandante invoca como causal de la acción de restitución la mora en el pago de los cánones de arrendamientos respecto al contrato No. 126533 los cánones de arrendamiento causados desde el día 30 de septiembre de 2016 al día 28 de febrero de 2017, y con respecto al contrato No. 125966, los cánones de arrendamiento causados desde el 28 de septiembre de 2016 al día 28 de febrero de 2017.

El artículo 384 del Código General del Proceso, concerniente a la restitución del inmueble arrendado, señala en el numeral 1º que: "*A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria*".

De manera, que le incumbe a la parte demandante en primer lugar, probar en esta clase de proceso la relación contractual existente con respecto a la parte pasiva de la demanda, y para ello se allegaron los contratos de arrendamientos Financiero

¹ Sent. 13 Diciembre de 2002, Ref: Exp. 6462, Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil.

Leasing N° 126533 y 125966, celebrado por SOCIEDAD MADERAS Y PUERTAS S.A.S. con BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., donde da en arriendo a la empresa demandada, los siguientes bienes inmuebles con matrícula inmobiliaria No. 041-152583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Bodega en lote de terreno No. 2 A, sector Loma Grande en Jurisdicción de Malambo – Atlántico, pactándose dentro del Contrato Leasing No. 126533 un canon de arrendamiento durante 120 meses, por la suma de \$20.640.440,00, pagaderos desde el 30 de septiembre de 2016 y los siguientes los 30 cada mes.

Inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-152584 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Bodega en lote de terreno No. 2B, sector Loma Grande en jurisdicción de Malambo – Atlántico, pactándose dentro del contrato Leasing No. 125966, un canon de arrendamiento durante 120 meses, por la suma de \$11.659.560,00, pagaderos desde el 28 de julio de 2016 y los siguientes los 28 de cada mes.

En el caso examinado, al indicar la parte demandante como causa fáctica para la terminación del contrato la mora en el pago del canon de arrendamiento constituye ese hecho a su favor una afirmación indefinida al tenor del artículo 167 del CGP, relevándolo de la carga probatoria a fin de demostrar dicha afirmación, por lo que se invierte en ese sentido la carga contra el demandado quien deberá en el acápite probatorio dirigir pruebas para lograr infirmar lo dicho.

Según el libelo adeuda los cánones causados en los inmuebles objeto de la Litis, el primero, esto es, el identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 041-152583, desde el 30 de septiembre de 2016 hasta el presente mes de la anualidad cursante y el segundo identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 041-152584, desde el 28 de julio de 2016, hasta el presente mes de la anualidad cursante.

Habiendo sido intentada la notificación en la dirección indicada en el certificado de Cámara de Comercio de la entidad demandada no obstante haber recibido la comunicación guardó silencio.

Así las cosas, está plenamente demostrado los elementos de los contratos de arrendamientos de leasing y la mora en el pago de los cánones de los contratos, circunstancia que persistió a lo largo del proceso, por lo cual la causal que determina la acción, está llamada a prosperar y así se dispondrá en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad, administrando Justicia en nombre de la Republica y por autoridad den la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado los contratos Leasing o de arrendamientos

financiero números 126533 y 125966 suscrito entre BANCO CORPBANCA COLOMBIA S. A., a través de apoderado judicial y SOCIEDAD MADERAS Y PUERTAS S.A.S., sobre los siguientes bienes inmuebles:

- Bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-152583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Bodega en lote de terreno No. 2 A, sector Loma Grande en Jurisdicción de Malambo – Atlántico.
- Bien Inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-152584 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Bodega en lote de terreno No. 2B, sector Loma Grande en jurisdicción de Malambo – Atlántico.

SEGUNDO: ORDENAR a la SOCIEDAD MADERAS Y PUERTAS S.A.S.LA restituir RESTITUCION a favor del BANCO CORPBANCA COLOMBIA S. A. los siguientes bienes inmuebles arrendados :

- Bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-152583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Bodega en lote de terreno No. 2 A, sector Loma Grande en Jurisdicción de Malambo – Atlántico.
- Bien Inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-152584 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Bodega en lote de terreno No. 2B, sector Loma Grande en jurisdicción de Malambo – Atlántico, dentro del término cinco (05) días siguientes a la notificación de esta providencia.

TERCERO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada. FÍJESE como agencias en derechos la suma de dos (02) salarios mínimo legal vigente.

CUARTO: Una vez ejecutoriada esta providencia archívese el expediente

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

GERMÁN RODRIGUEZ PACHECO

Juez

Firmado Por:

GERMAN EMILIO RODRIGUEZ PACHECO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE SOLEDAD-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

Radicación : 08758-3112-001-2017-00217-00
Proceso : Verbal Restitución Inmueble Arrendado
Demandante : Banco Corpbanca Colombia S.A.
Demandado : Sociedad Maderas y Puertas S.A.S.

8

Código de verificación:

02c84c4ec5077014f39aa165cf9342bd9189ab144d9e15b3f7122a83f8266828

Documento generado en 19/02/2021 04:56:02 PM

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