



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

Soledad (Atlántico), octubre primero (1º) de dos mil veintiuno (2021).

Proceso : VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
Demandante : BANCO COLOMBIA S.A.  
Demandado : SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A.  
Radicación : 087583112-001-2020-00245-00

## **I. OBJETO DE DECISIÓN**

Procede éste despacho a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de Inmueble Arrendado promovido por BANCO DE COLOMBIA S.A., a través de apoderado judicial, contra SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A.

## **II. ANTECEDENTES:**

### **1. Hechos:**

La parte demandante, manifiesta que la Superintendencia de Sociedades de Barranquilla, mediante auto de fecha 24 de junio de 2020, admitió al proceso de REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL, a la SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A., “ANTES C.I. PHOINIX INGENIERÍA S.A.S.”, al tenor de la ley 1116 de 2006 y el decreto 772 de 2020.

Expone que la demandante LEASING BANCOLOMBIA, como arrendadora, celebró mediante contrato No. 175046 de arrendamiento financiero Leasing con el demandado SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A., “ANTES C.I. PHOINIX INGENIERÍA S.A.S.”, como Locatario, como arrendatarios de los siguientes bienes:

*“Lote industrial ubicado en margen sur de la vía que conduce a Sabanagrande, sector San Isidro, cuyas medidas y linderos constan en el certificado de tradición y libertad No. 041-104661 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad.*

*“Contrato de obra por valor fijo”.*

Asevera que el contrato de arrendamiento No. 175046 fue suscrito por valor inicial de SETECIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS (\$715.000.000,00) y modificado mediante Otro Si por la suma de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$1.286.775.646,00) por valor total de activos y obras, se celebró por el término de CIENTO VEINTE (120) MESES, con abono

extraordinario inicial por CIENTO VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS (\$129.554.700,00) y cánones contados a partir del día 01 de abril de 2018 que comprenden abonos a construcción y a terreno, por la suma de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$20.883.154,00) la primera y las siguientes por la suma de DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$18.972.487,00) y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la tabla de amortización estimada, relacionada en el anexo de iniciación de plazo, encontrándose en mora desde el día 25 de mayo de 2018 hasta el 24 de junio de 2020 en donde mediante auto expedido por la Superintendencia de Sociedades con un saldo de capital insoluto de MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$1.152.781.564,00).

Señala que el contrato Leasing No. 175046, comprende el contrato de obra para la construcción y la adecuación del inmueble que hace parte del mismo contrato.

Asimismo que el contrato de Obra fue suscrito con el señor ARTURO RAFAEL QUIROZ RESTREPO, para la construcción y adecuación del inmueble objeto del Leasing, de matrícula inmobiliaria 041-104661 (antes 040-324219) pactado por valor inicial de SETECIENTOS QUINCE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$715.219.600,00), modificado mediante Otro Sí anexos al contrato.

Afirma que el demandado SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A., "ANTES C.I. PHOINIX INGENIERÍA S.A.S.", constituyó garantía con el FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS, para respaldar la Operación de Leasing No. 175046.

Sostiene que el demandado incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamientos (Gastos de administración) en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago de los mismos.

Expone que el arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previsto en los artículos 2035 del Código Civil, de manera que incurrieron en ella por el solo retardo en el pago.

## **2. Pretensiones**

Se elevan las siguientes:

La parte demandante solicita, se declare terminado el contrato de arrendamiento Financiero Leasing No. 175046 de fecha 04 de febrero de 2015, por incumplimiento en el pago en los cánones de arriendo.

Que se condene al demandado SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A., "ANTES C.I. PHOINIX INGENIERÍA S.A.S.", como Locatario a restituir el inmueble arrendado y sus instalaciones locativas.

Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega de los inmuebles arrendados a favor de LEASING BANCOLOMBIA de conformidad con el artículo 308 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

Que se condene a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

### **3. ACTUACION PROCESAL:**

Mediante auto del 24 de septiembre de 2020, este estrado judicial admitió la demanda, ordenando notificar personalmente a la demanda SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A., "ANTES C.I. PHOINIX INGENIERÍA S.A.S.", en la forma prevista en los artículos 291, 292 y 301 del C.G.P.

En el interior del proceso se advierte que la sociedad demandante, Bancolombia S.A, a través de su apoderado judicial, por medio de correo electrónico, solicita se dicte sentencia, para lo cual acompaña constancia de notificación personal del demandado SOC. C.I. PHOINIX ADAMAS S.A.S diligencia tramitada el día 29 de octubre de 2020 a través de la empresa de correos DOMINA ENTREGA TOTAL S.A.S en la cual se evidencia que el destinatario del correo [contabilidad@phoinixadamas.co](mailto:contabilidad@phoinixadamas.co) , acusó recibido del mensaje de datos en la fecha 29 de octubre de 2020 a la hora 09:36:54 a su vez el destinatario abrió y dio lectura del mensaje en la fecha 29 de octubre de 2020 a las 09:24:32.

Esta agencia judicial, mediante auto de fecha 22 de junio de 2021, de conformidad con lo dispuesto en la causal 8ª del artículo 133 del C.G.P., pone en conocimiento de la entidad demandada SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A., "ANTES C.I. PHOINIX INGENIERÍA S.A.S.", la nulidad advertida, con la advertencia que si dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación no alega la nulidad, ésta quedará saneada y el proceso continuará su curso.

Vencido el plazo señalado en el auto anterior, la demandada no alegó la nulidad planteada, por lo que se considera saneada para los efectos procesales.

### **III. ACERVO PROBATORIO**

#### **a. Pruebas Documentales**

- Contrato de arrendamiento financiero Leasing No. 175046
- Memorando de entendimiento al contrato de Leasing No. 175046.
- Otro Sí al Contrato de Obra 175046, celebrado entre Leasing Bancolombia S.A., Compañía de Financiamiento y Arturo Rafael Quiroz Restrepo.

- Acuerdo de entendimiento al contrato de Leasing No. 175046.
- Otro Si al contrato de Obra 175046 celebrado entre Bancolombia S.A. y C.I.PHOINIX INGENIERÍA S.A.S.
- Contrato de Obra por valor fijo.
- Certificado de tradición No.041-104661 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad.
- Certificado de Existencia y Representación de C.I. PHOINIX ADAMAS S.A.S.
- Auto de Superintendencia de Sociedades Intendencia Regional de Barranquilla.
- Certificado de Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **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 formadas por personas jurídicas, la parte actora compareció al proceso por medio de apoderado judicial y la demandada dejó vencer el término del traslado, sin estar a derecho, pues, no constituyó apoderado judicial, las partes se encuentran habilitadas 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 leasing financiero y restitución de los bienes inmuebles con matrícula inmobiliaria No. 041-104661 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, "Lote industrial ubicado en margen sur de la vía que conduce a Sabanagrande, sector San Isidro, cuyas medidas y linderos constan en el certificado de tradición y libertad No. 041-104661 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, 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 realiza 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"<sup>1</sup>

El decreto 2555 de 2010, que modificó el Decreto 913 de 1993, en su artículo 2.2.1.1.1 (Artículo 2º del Decreto 913 de 1993) Define el arrendamiento financiero o leasing de la siguiente forma:

Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando 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 período una opción de compra.

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad.

Por no estar debidamente regulado por la legislación colombiana los procedimientos para la restitución de los bienes dados en leasing, se aplica por analogías las normas que regulan procesalmente la restitución de los bienes inmuebles arrendados.

---

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

#### **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. 175046 los cánones de arrendamiento causados desde el día 25 de mayo de 2018 hasta el 24 de junio de 2020.

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 allegó el contrato de arrendamientos Financiero Leasing N° 175046, celebrado por SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A., “ANTES C.I. PHOINIX INGENIERÍA S.A.S.” con BANCO COLOMBIA S.A., donde da en arriendo a la Sociedad demandada, el siguiente bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-104661 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, Lote industrial ubicado en margen sur de la vía que conduce a Sabanagrande, sector San Isidro, pactándose dentro del Contrato Leasing No. 175046 un canon de arrendamiento durante 120 meses, con abono extraordinario inicial por CIENTO VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS (\$129.554.700,00) y cánones contados a partir del día 01 de abril de 2018 que comprenden abonos a construcción y a terreno, por la suma de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$20.883.154,00) la primera y las siguientes por la suma de DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$18.972.487,00) y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la tabla de amortización estimada, relacionada en el anexo de iniciación de plazo, encontrándose en mora desde el día 25 de mayo de 2018 hasta el 24 de junio de 2020.

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.

Habiendo sido intentada la notificación personal en la dirección indicada por medio de correo electrónico [contabilidad@phoinixadamas.co](mailto:contabilidad@phoinixadamas.co) de la sociedad demandada C.I. PHOINIX ADAMAS S.A.S., a través de la empresa de correos DOMINA

ENTREGA TOTAL S.A.S., diligencia tramitada el día 29 de octubre de 2020, sociedad que acusó recibido del mensaje de datos en la fecha 29 de octubre de 2020 a la hora 09:36:54 a su vez el destinatario abrió y dio lectura del mensaje en la fecha 29 de octubre de 2020 a las 09:24:32.

De otro lado, este estrado judicial, a efectos de violentar el debido proceso, advirtió que a la Sociedad demandada no se le había enviado el traslado de la demanda, mediante auto de fecha 22 de junio de 2021, de conformidad con lo dispuesto en la causal 8ª del artículo 133 del C.G.P., pone en conocimiento de la entidad demandada SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A., "ANTES C.I. PHOINIX INGENIERÍA S.A.S.", la nulidad advertida, con la advertencia que si dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación no alega la nulidad, ésta quedará saneada y el proceso continuará su curso; sin embargo, la sociedad demandada no se pronunció sobre el particular.

Así las cosas, está plenamente demostrado los elementos del contrato de arrendamiento de leasing y la mora en el pago de los cánones del contrato, 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 el contrato Leasing o de arrendamiento financiero número 175046 suscrito entre BANCO DE COLOMBIA S. A., a través de apoderado judicial y SOCIEDAD C.I. PHOINIX ADAMAS S.A., "ANTES C.I. PHOINIX INGENIERÍA S.A.S., sobre el siguiente bien inmueble:

Lote industrial ubicado en margen sur de la vía que conduce a Sabanagrande, sector San Isidro, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-104661 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad.

**SEGUNDO:** ORDENAR LA RESTITUCION del siguiente bien inmueble arrendado:

- Lote industrial ubicado en margen sur de la vía que conduce a Sabanagrande, sector San Isidro, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-104661 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad.

**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  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
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

Código de verificación:

**e1bfde1eb25a12384704fbf0c4d01fd3d89ed7e83dc2dbfff477e95e4ce35db7**

Documento generado en 03/10/2021 12:51:39 PM

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