

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, trece (13) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

REF: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ENTREGADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO SEGUIDO POR BANCO SERFINANZA S.A. EN CONTRA DE LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S., SAMUEL LINERO DIAZ GRANADOS Y RODRIGO LINERO DIAZ GRANADOS.

Rad.No. 47-001-31-53-002-2020-00031-00

Procede esta agencia judicial a dictar sentencia que en derecho corresponda en el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble entregado en leasing seguido por BANCO SERFINANZA S.A. en contra de LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S., SAMUEL LINERO DIAZ GRANADOS y RODRIGO LINERO DIAZ GRANADOS.

HECHOS Y ANTECEDENTES

Alega la demandante que LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S., SAMUEL LINERO DIAZ GRANADOS y RODRIGO LINERO DIAZ GRANADOS celebraron por escrito con el BANCO SERFINANZA S.A. el 26 de marzo de 2014 el contrato de leasing financiero número 1808 por la suma inicial de \$130.000.000.

Luego, se realizaron dos otrosíes, el último por valor de \$123.900.000. Explicó que SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANZA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO se convirtió en el BANCO SERFINANZA S.A.; así como la demandada cambió su razón social de LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS LIMITADA, a SAS.

Expone que se entregó en arrendamiento financiero el inmueble oficina número 703 del edificio Centro Ejecutivo ubicado en la calle 23 No. 4-27 de esta ciudad, que el término de duración según el primer otrosí es desde el 27 de marzo de 2014 hasta el 27 de noviembre de 2025, pagando los 27 de cada mes. Manifiesta que el 28 de diciembre de 2017 se suscribió el otro otrosí, donde se modificaron las condiciones para aumentar el valor a \$149.403.629, y 140 meses de duración, avaluándose el inmueble en \$214.416.827.

Por último, argumenta que incumplieron la obligación de pagar los cánones desde el 27 de noviembre de 2019 hasta la presentación de la demanda que aconteció el 26 de febrero de 2020, quedando una deuda de \$137.542.644.67 por capital e intereses al 21 de febrero de 2020.

En consecuencia, solicitaron declarar el incumplimiento del contrato, y en consecuencia se restituya al banco el inmueble mencionado. Además, que se condene en costas a los demandados.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se presentó el 26 de febrero de 2020, siendo admitida mediante auto del 15 de septiembre del mismo año. Se ordenó correr el traslado a la demandada a fin de que ejerciera su derecho de defensa. Se solicitó complementación del auto, comoquiera que no se había añadido a todos los demandados, aspecto que fue acogido por el despacho a través de providencia del 23 de marzo de 2021.

El 9 de febrero de 2022 se requirió a la demandante para que surtiera la notificación al extremo pasivo. Sin embargo, se repuso tal determinación, al verificarse previamente la notificación por las sendas del Decreto 806 de 2020, al correo ldg@ldgarquitectos.com, informado en la demanda como sitio de notificaciones de los tres demandados. Durante el término del traslado se guardó silencio.

Surtido el trámite legal correspondiente sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y por encontrarse reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia, se procede a dictar el fallo correspondiente, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

El leasing habitacional está concebido como un negocio jurídico en función del cual un bien es entregado a cambio del pago de un emolumento de carácter periódico que se indica en el contrato pactado entre las partes, el cual se relaciona con el uso del mismo y la amortización de su valor, y en este, además, se le otorga al usuario la posibilidad de adquirir la propiedad si así lo considera, o en su defecto, de restituir el bien cuando se cumpla el plazo acordado.

El art. 2.2.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 define el arrendamiento financiero de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 2.2.1.1.1 Definición de arrendamiento financiero o leasing. Entiéndese 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.”

Sobre lo anterior, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha decantado los contornos del contrato mencionado:

El leasing, propiamente dicho, es en Colombia un “contrato atípico” que “constituye -en lo fundamental- un negocio de intermediación financiera -lato sensu-” (Cas Civ., sent. de 13 de diciembre de 2002), que sólo puede celebrarse sobre bienes de propiedad de la entidad financiera que realizará la operación, la cual, dicho sea de paso, debe estar autorizada por la ley para adelantar ese tipo de negocios. Así lo

establece en Colombia el artículo 3º del Decreto 913 de 1993, aplicable a todas las manifestaciones -directas o indirectas- de este singular negocio jurídico, como el leasing financiero (...)

A este respecto, ha precisado la Sala que, "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*)" (cas. civ. de 13 de diciembre de 2002), que puede servir como herramienta para acceder al crédito -como en el leasing financiero-. (...)

Se trata, pues, de un claro caso de conexidad contractual, por cuanto ambos negocios jurídicos se justifican recíprocamente, en la medida que es con miramiento en el leasing que el futuro usuario vende y que la sociedad de leasing compra, lo que, al tiempo, determina que en unas mismas personas converjan distintas calidades por razón de las obligaciones que despuntan de uno y otro contrato: vendedor, tradente y usuario, por un lado, comprador, adquirente y leasing, por el otro. (...) (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 25 de septiembre de dos mil siete (2007) Exp. No. 11001-31-03-027-2000-00528-01. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.)

Resulta evidente que el contrato en cita crea un vínculo recíproco y exclusivo entre la entidad financiera y el locatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Como ha sido decantado pacíficamente por la jurisprudencia patria, conforme al artículo 1546 del Código Civil hay lugar a la terminación del arriendo si existe incumplimiento de una de las partes en las obligaciones pactadas. En esta oportunidad se solicitó la terminación por el incumplimiento de los locatarios en el pago de los cánones de arrendamiento previstos.

Naturalmente que, para poder deducir el incumplimiento en juicio de tal prestación, previamente, deba acreditarse la existencia de tal convención, puesto que solo de esa forma será viable examinar un incumplimiento a las cláusulas del contrato. Para el caso actual, fue puesto en evidencia a través del documento visible en las páginas 9-36 del PDF; así como el otrosí No. 1 del 37 al 39; y el otrosí No. 2 de la 40 a la 45.

En el primer documento se observa el arriendo de la Oficina 703 del edificio "centro ejecutivo propiedad horizontal", situado en la Calle 23 Número 4-27. El edificio está identificado con folio de matrícula 080-300; y la oficina 703 con la matrícula 080-41550 ambos de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad. Se fijó como valor del arriendo \$130.000.000, y una opción de compra por \$13.000.000. Ahí, Serfinanza se obligó a entregar a título de arrendamiento financiero a los demandados el bien mencionado, mismo

que se aceptó en cláusula posterior, al igual que el pago de los cánones correspondientes. Luego, se estableció como causal de terminación el no pago oportuno de éstos (Fl. 27 PDF 1). Los tres documentos se encuentran firmados por los tres demandados, y no existe objeción alguna en contra de aquella documental, ni tacha de falsedad que impida al despacho otorgarle valor.

El no pago de los cánones es una negación indefinida, misma que no requiere de prueba conforme al artículo 167 del C.G.P. De tal manera que les correspondía a los demandados controvertir tal negación, aportando de ser el caso, los pagos realizados. Sin embargo, notificados adecuadamente a través de correo electrónico, guardaron silencio. Por ende, se dejó pasar la oportunidad probatoria.

Así las cosas, no tiene pruebas el despacho que permitan inferir que la demandada cumplió con las cargas pactadas tanto en el contrato inicial como en los otrosíes, por lo que hay lugar a la terminación en aplicación al artículo 1546 del código civil, aunado al literal A de la cláusula 20 del acuerdo. Nótese que, entre la mora, y la interposición de la demanda, transcurrió más de un mes.

Se accederá entonces a la pretensión, se decretará la terminación del contrato de Leasing No. 1808 y sus otrosíes, y se dispondrá la restitución del inmueble en mención, así como se, condenará en costas a los demandados al haberse fallado desfavorablemente la demanda conforme al artículo 365 del C.G.P. Se fijan las agencias en derecho a favor de la parte demandante, en un salario mínimo legal mensual vigente de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de Leasing No. 1808 de fecha 26 de marzo de 2014 y sus dos otrosíes firmados el 28 de diciembre de 2017 y 30 de agosto de 2018 respectivamente, celebrado entre el BANCO SERFINANZA S.A. con atribuciones de arrendador y LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S., SAMUEL LINERO DIAZGRANADOS y RODRIGO LINERO DIAZGRANADOS en calidad de locatarios, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** a las accionadas **RESTITUIR** al demandante, dentro del término de seis (6) días siguientes a la ejecutoria de la presente determinación, el inmueble Oficina 703 del Edificio Centro Ejecutivo Propiedad Horizontal de esta ciudad, ubicado en la Calle 23 No. 4-27, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **080-41550**, y la célula catastral **010400060082901**. La Oficina tiene un área aproximada de 59.67 metros cuadrados, su coeficiente de copropiedad es de 1.17% y tiene la siguientes medidas y linderos: Entrando por la izquierda en línea quebrada del punto 1 al punto 6 pasando por los puntos 2, 3, 4 y 5 en distancia

sucesivas de 0.90, 0.20, 4.83, 0.30 y 1.65 metros respectivamente, con muro y columnas que la separa de la oficina 704. En línea recta del punto 6 al punto 7 en distancia de 4.90 metros con ventana que la separa del aire sobre zona común de plaza. En línea quebrada del punto 7 al punto 13 pasando por los puntos 8, 9, 10, 11 y 12 en distancias sucesivas de 1.48, 0.76, 0.50, 3.93, 0.50, y 1.75 metros respectivamente con muro común que la separa en parte de la oficina 702 y en parte del ducto común de ventilación. En línea quebrada del punto 13 cerrado en el punto 1 pasando por los puntos 14, 15, 16, 17 y 18 en distancias sucesivas de 2.05, 2.05, 1.80, 1.10, 1.85 y 4.95 metros con muro común y puerta de acceso que la separa del ducto común de ventilación y de la zona común de circulación del séptimo piso; NADIR: con plantilla de concreto sobre la plata común que la separa del sexto piso; CENIT, con pen metálico de cielo falso que lo separa del espacio bajo la plata común del octavo piso.

TERCERO: CONDÉNESE en costas al extremo pasivo las cuales se tasarán por secretaría, fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de \$ 1.160.000 M/L que equivale a un salario mínimo legal mensual vigente de acuerdo a la tarifa mínima establecida por el Acuerdo PSA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por Secretaría.

CUARTO: EJECUTORIADA la presente providencia archívese el presente proceso con las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL
JUEZA

DO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	
Por estado No	esta fecha se notificó el
auto anterior.	
Santa Marta, 14 febrero de 2023.	
Secretaria,	_____.