



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIENAGA
NATURALEZA DEL PROCESO: VERBAL (RESTITUCIÓN)
DEMANDANTE: BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S. A.
“BANCOLDEX”
DEMANDADOS: TIERRA SANTA S.A.S. y o.
RADICACIÓN: 47189315300120230009500**

VEINTICINCO (25) DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia al interior del proceso de restitución de tenencia seguido por **BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S. A. “BANCOLDEX”** contra **TIERRA SANTA S.A.S. y AHMAD IBRAHIM GEBARA**.

1. HECHOS Y ANTECEDENTES

La parte actora fundamenta la pretensión de restitución en los presupuestos fácticos que a continuación se compendian:

Que **LEASING BANCOLDEX S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, como arrendador, suscribió el 1 de diciembre de 2015 contrato de arrendamiento financiero leasing No. 104-6000-14091 con **TIERRA SANTA S.A.S. y AHMAD IBRAHIM GEBARA**, como arrendatarios, sobre el inmueble comercial de cuatro pisos ubicado en el Municipio de Ciénaga – Magdalena en la Calle 18 B No. 10 - 42 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 222 - 33880, cuyas mediadas y linderos se encuentran en la E.P. N° 4.748 del 4 de diciembre de 2015, emanada de la Notaría Tercera del Circuito de Barranquilla. El 26 de diciembre de 2018 fue celebrado **OTRO SÍ** a dicho convenio, pues los colocatarios solicitaron recursos adicionales a la entidad financiera, lo que generó modificaciones en la cláusulas sexta, novena, decima séptima y vigésima segunda -obligaciones del locatario, plazo, de la opción de adquisición y del valor total del contrato-.

Que el 7 de abril de 2020 fue suscrito **OTRO SÍ 2**, cuyo objeto fue que los arrendatarios se acogieran *“al alivio financiero que introdujo la circular externa No 007 del 2020, expedida por la Superintendencia Financiera a raíz de la emergencia sanitaria originada en el Covid 19, y realizaron unas modificaciones, a la clausula: SEXTA (6°): **OBLIGACIONES DEL LOCATARIO** – ”*.

El lapso de duración del negocio era de 120 meses, incluido un período de gracia de 6 meses, contado a partir del 18 de diciembre de 2015,

obligándose los locatarios a cancelar un canon ordinario mensual los 18 de cada periodo.

Aduce que dentro de las causales de terminación se estipuló en el parágrafo primero de la cláusula décimo quinta la atinente al no pago oportuno del canon mensual por un periodo o más.

Que los demandados incumplieron la obligación de pagar los cánones mensuales de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2023 respecto a la etapa 1 del contrato; y de abril, mayo, junio, julio de ese mismo año frente a la etapa 2 de ese convenio.

Con fundamento en los hechos que se sintetizaron, la entidad actora pretende que se declare terminado el contrato de arrendamiento financiero y, como consecuencia, que se condene a los demandados a restituir el bien objeto de ese negocio jurídico.

La demanda fue presentada, vía electrónica, en Oficina Judicial de este municipio el 21 de septiembre de 2023, materializándose el reparto el 26 siguiente, de ahí que en decisión del 29 del mismo mes y año se dispusiera su admisión.

El 30 de noviembre de la pasada anualidad fueron recibidos los soportes que daban cuenta de la gestión adelantada por la promotora frente al enteramiento de **TIERRA SANTA S.A.S.** Revisados, surgió de ellos la satisfacción de los presupuestos para considerar bien notificado al destinatario, como quiera que fue remitida a la dirección electrónica la copia de la demanda, sus anexos y el auto admisorio; asimismo, la entrega del mensaje tuvo ocurrencia el 23 de noviembre de 2023, como muestran los registros del certificado adjunto al documento N° 006 del expediente.

Y frente a **AHMAD IBRAHIM GEBARA**, fueron arrimados los soportes el 15 de diciembre de 2023, que también llenan los requisitos de ley para tener por satisfecha la notificación. La entrega también se dio en la misma data, remitido como fue el mensaje de datos al correo electrónico señalado en el libelo genitor para ese propósito (archivo N° 008).

Como quiera que la entrega se entiende surtida pasados 2 días luego del recibo -24 y 27 de noviembre de 2023-, el traslado campeó del 28 de noviembre de 2023 al 17 de enero de este año, empero, los demandados se mantuvieron silentes.

Observando el despacho que la actuación se encuentra ceñida a las disposiciones procesales que la regulan, en otras palabras, que no existe vicio alguno que amerite la declaratoria total o parcial de nulidad, procede el juzgado a dictar la sentencia que desate esta instancia, previa las siguientes

2. CONSIDERACIONES

Conforme se avizora en el legajo, los demandados celebraron con **LEASING BANCOLDEX S.A., COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, contrato de leasing financiero No. 104-6000-14091, negocio jurídico a través del cual esa sociedad entregó a los primeros el inmueble comercial de cuatro pisos ubicado en el Municipio de Ciénaga – Magdalena en la Calle 18 B No. 10 - 42 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 222 - 33880. Como duración se fijaron 120 meses, incluido un período de gracia de 6 meses, contado a partir del 18 de diciembre de 2015. En cuanto al canon, también se observa, conforme a la cláusula sexta, que su cancelación sería mes vencido. Asimismo, milita en el paginario los otros sí 1 y 2.

Pues bien, el contrato de leasing o arrendamiento financiero, es un negocio jurídico mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer la opción de adquisición que generalmente se pacta a su favor.

Las características principales del contrato en cuestión son las siguientes:

- a) **BILATERAL** por cuanto las partes adquieren obligaciones recíprocas;
- b) **SINALAGMATICO** en el sentido de que las obligaciones que lo tienen como fuente actúan las unas como causas de las otras;
- c) **CONSENSUAL**, porque para su perfeccionamiento solo basta con la voluntad de las partes sin que se requiera solemnidad alguna, no obstante, y para fines probatorios, en muchos casos se hace constar por escrito y, tratándose del inmobiliario, algunos lo elevan a escritura pública;
- d) **ONEROSO**, esto es, que ambos contratantes persiguen con su celebración un beneficio económico grabándose cada uno en beneficio del otro;
- e) **CONMUTATIVO**, en la medida en que existe un equilibrio entre las prestaciones de las partes, quienes desde un comienzo pueden determinar las ventajas que pretenden obtener, y
- f) **DE TRACTO SUCESIVO**, porque las obligaciones de las partes se cumplen periódica y continuamente durante su vigencia.

Existen diversas modalidades de la relación contractual en análisis, de las que resaltan fundamentalmente dos: el **FINANCIERO**, en virtud del cual una compañía de financiamiento comercial denominada leasing, entrega a una persona natural o jurídica, denominada el locatario, la tenencia de un activo que ha adquirido para tal efecto, que el último selecciona para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero durante

un plazo y a cuyo vencimiento tendrá derecho a adquirirlo por el valor de la opción acordada, y el denominado OPERATIVO que se caracteriza por que el extremo llamado arrendador entrega a otro arrendatario, la tenencia de un bien también para su uso y goce a cambio del pago de un canon o renta periódica.

Partiendo de lo precisado, se tiene que los elementos esenciales del contrato de leasing son: la entrega de un bien para su uso y goce, la fijación y correspondiente pago de un canon periódico que lleva implícito el precio por el que se ejerce la opción de adquisición por parte del locatario, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo, también debe considerarse que el bien objeto sobre el que recae sea susceptible de producir una renta.

En resumen, los elementos esenciales del leasing operativo son: la entrega del bien para su uso y goce; el pago de un canon, y la actitud del bien para producir una renta.

Conforme a lo puntualizado se encuentra plenamente acreditada la existencia del contrato de leasing, el cual fue cedido a favor de la aquí demandante, negocio en virtud del cual se obligaron los locatarios a pagar por el uso y goce del inmueble objeto del mismo, un canon de arrendamiento mensual, de cuyo pago ha incurrido en mora de los cánones de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2023 respecto a la etapa 1 del contrato; y de abril, mayo, junio, julio de ese mismo año frente a la etapa 2, según lo manifiesta la demandante, la que por ser indefinida la releva de la prueba para demostrarla de acuerdo con lo previsto así en el inc. 3º del art. 167 del C. G. del P., segmento procesal que estatuye: *"Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba"*.

Como se destacó al inicio de este proveído, los demandados no se opusieron a las pretensiones, actitud que indefectiblemente conduce a que se dicte sentencia estimatoria de lo pretendido en la demanda de restitución, en atención a lo prescrito en el num. 3, del art. 384 ejusdem, que reza: *"...Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución"*, supuesto que en este caso concurre como se deduce sin esfuerzo alguno.

En consideración a que la actuación se surtió sin que se produjese controversia alguna, el despacho no impondrá condenación en costas, por ser un requisito sine qua non para ello, conforme lo indica el primer inciso del artículo 365 ibídem.

De conformidad con lo anterior, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIÉNAGA, MAGD.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

- 1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing No. 104-6000-14091 (y sus otro sí **1** y **2**), celebrado entre **LEASING BANCOLDEX S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** (cedido a la hoy demandante) **TIERRA SANTA S.A.S.** y **AHMAD IBRAHIM GEBARA**, por la causal mora en el pago de los cánones de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2023 respecto a la etapa 1 del contrato; y de abril, mayo, junio, julio de ese mismo año frente a la etapa 2, de conformidad con lo esbozado en precedencia.
- 2. Como consecuencia de la anterior determinación se condena a los demandados restituirle a la entidad demandante el inmueble comercial de cuatro pisos ubicado en el Municipio de Ciénaga – Magdalena en la Calle 18 B No. 10 - 42 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 222 - 33880, cuyas mediadas y linderos se encuentran en la E.P. N° 4.748 del 4 de diciembre de 2015, emanada de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla. Para tal propósito cuentan con el lapso de tres (3) días, que avanzan a partir de la ejecutoria del presente proveído.
- 3. Ejecutoriada esta sentencia, se comisiona al señor Inspector de Policía de Ciénaga, Magd. para que practique la diligencia de entrega del inmueble mencionado. Por secretaría librase el despacho comisorio.
- 4. Sin condena en costas, conforme a lo precisado en las consideraciones.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANA MERCEDES FERNANDEZ RAMOS
JUEZ

PROVEIDO NOTIFICADO EN ESTADO N° 003 DE 2024
VISITAR: https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-cienaga/54

Firmado Por:

Ana Mercedes Fernandez Ramos
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Cienaga - Magdalena

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: **1ba8debee09c66fa50886f2c7a51a2a43d170df755887982a4c437ca81bbaaf3**
Documento generado en 25/01/2024 02:05:31 PM

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