

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

**Rad. 2022-00006-00**

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso verbal -Restitución de Tenencia por leasing financiero-, promovido por el BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A. -BANCOLDEX- **contra** FORMETACOL SAS EN REORGANIZACIÓN y CESAR AUGUSTO PAREDES ÁLVAREZ.

### I. ANTECEDENTES

**1.1.** El BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A. -BANCOLDEX-, por intermedio de apoderado judicial, promovió el presente proceso verbal en contra de FORMETACOL SAS EN REORGANIZACIÓN y CESAR AUGUSTO PAREDES ÁLVAREZ, por virtud del cual solicitó declarar terminado el contrato de leasing financiero No. 101-6000-49954 de 26 de octubre de 2018 celebrado entre ARCO GRUPO BANCOLDEX S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO (*ANTES LEASING BANCOLDEX S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO*), hoy BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A. -BANCOLDEX -ENTIDAD ABSORBENTE- como arrendadora, y con FORMETACOL SAS EN REORGANIZACIÓN, como locataria, y CESAR AUGUSTO PAREDES ALVAREZ, como colocatario, cuyo objeto fue el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20686544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados con posterioridad a la admisión de la sociedad FORMETACOL SAS en proceso de reorganización, mora que inició el 13 de mayo de 2020 y por no haber pagado los seguros que amparan de los bienes objeto del contrato desde la misma calenda.

**1.2.** Apuntaló, que el término de duración del contrato referido, se pactó por 120 meses, estableciéndose un canon de arrendamiento equivalente a \$37.066.070 mensuales, el cual conforme acuerdo de las partes sería revisado y modificado mensualmente con base en la fórmula establecida en la cláusula sexta del respectivo contrato.

**1.3.** La demanda fue admitida a trámite el 17 de febrero de 2022, en donde se ordenó entre otras cosas, la notificación de los demandados, quienes en el término legal, guardaron silencio pese a estar debidamente notificados, tal como se evidencia de la documental visible en los archivos digitales Nos. 9 y 11 del expediente.

## **II. CONSIDERACIONES**

**2.1.** Sea lo primero advertir que en el presente asunto, se evidencia la concurrencia de los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*), toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dada la cuantía del contrato y por el lugar de ubicación del bien dado en arrendamiento conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P.; así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

De otro lado, no se observa irregularidad de tal naturaleza que pueda conducir a la invalidez de lo actuado.

**2.2.** Ahora bien. El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, 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. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Según la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, por la naturaleza atípica del contrato de Leasing se pueden aplicar, aunque no en sentido estricto<sup>1</sup>, las normas para la restitución de inmueble arrendado. Así, también es claro que dentro de aquellos negocios imperan los diferentes consensos dispuestos por las partes partícipes de la relación contractual, puesto que el artículo 1602 del Código Civil consagra que “*todo contrato legalmente*

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, providencia de marzo 15 de 2017

*celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".*

**2.3.** En el presente asunto, fue aportado al expediente el contrato de leasing financiero No. 101-6000-49954 de 26 de octubre de 2018, destinado para el arriendo de la Bodega No. 10 que hace parte del Parque Empresarial San Isidro "PESI" Propiedad Horizontal, ubicado en el Municipio de Tenjo, Departamento de Cundinamarca, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20686544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la Vereda La Punta, cerca al sitio conocido como Round Point Siberia, Autopista Medellín Km 6.5 del Municipio de Tenjo, que recoge el acuerdo de voluntades respectivo, suscrito entre ARCO GRUPO BANCOLDEX S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO (ANTES LEASING BANCOLDEX S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO), hoy BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A. -BANCOLDEX -ENTIDAD ABSORBENTE- como arrendadora, y con FORMETACOL SAS EN REORGANIZACIÓN, como locataria, y CESAR AUGUSTO PAREDES ALVAREZ como colocatario, respecto del cual se presume su autenticidad, como quiera que no fue tachado de falso, por lo cual se le debe dar plena eficacia jurídica para efectos de la decisión a tomar.

Además, constan en dicho documento las obligaciones de las partes, los extremos temporales y modales de la relación contractual, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento.

**2.3.** Sabido es, que la obligación principal del locatario es cancelar la renta convenida en el lugar y tiempo estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil, ello como una retribución hacia el arrendador quien se priva de la tenencia de la cosa por el tiempo que se determine en el negocio jurídico celebrado, cuyo incumplimiento, legitima al arrendador para solicitar la restitución del bien arrendado, circunstancia que se estructura en el presente caso, en tanto afirma el demandante que el cese en el pago se produjo a partir del **13 de mayo de 2020**, causal que no fue desvirtuada por el locatario.

De esta suerte, la satisfacción por parte de BANCOLDEX de las diferentes exigencias de orden procesal y sustancial, forzoso es concluir el derecho que le asiste a la demandante para solicitar la restitución del inmueble objeto del contrato de leasing y la posibilidad jurídica de dictar sentencia tal como lo determina el artículo 384 del Código General del Proceso, declarando la terminación del contrato de leasing y la consecuente restitución del citado bien.

Consecuente con lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### III. RESUELVE

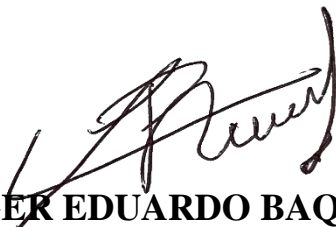
**PRIMERO:** DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE LEASING FINANCIERO No. ARCO GRUPO BANCOLDEX S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO (*ANTES LEASING BANCOLDEX S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO*), hoy BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A. -BANCOLDEX -ENTIDAD ABSORBENTE- como arrendadora, y con FORMETACOL SAS EN REORGANIZACIÓN, como locataria, y CESAR AUGUSTO PAREDES ALVAREZ como colocatario, respecto de la Bodega No. 10 que hace parte del Parque Empresarial San Isidro “PESI” Propiedad Horizontal, ubicado en el Municipio de Tenjo, Departamento de Cundinamarca, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20686544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la Vereda La Punta, cerca al sitio conocido como Round Point Siberia, Autopista Medellín Km 6.5 del Municipio de Tenjo, cuyas medidas y linderos están contenidos en la Escritura Pública 6910 del 30 de octubre de 2018 de la Notaría 51 del Círculo de Bogotá, con fundamento en lo precedentemente señalado.

**SEGUNDO:** Ordenar a los demandados restituir el bien motivo de la presente acción a la parte demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En caso de incumplimiento, para la entrega del inmueble se COMISIONA con amplias facultades a la Alcaldía y/o Inspección de Policía del Municipio de Tenjo Cundinamarca. Por Secretaría, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria líquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de tres (3) SMMLV.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**