



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO APARTADÓ - ANTIOQUIA

Dos (02) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05 045 3103 001 2021-00318-00
Proceso	Restitución de tenencia de bien inmueble dado en arrendamiento financiero leasing
Demandante	BBVA Colombia S.A.
Demandado	Consumax de Urabá S.A.S. y Jhon Fredy González Carvajal
Sentencia	014
Decisión	Estima pretensiones. Declara el incumplimiento y la terminación del contrato de leasing y ordena la restitución del bien inmueble.

OBJETO

Procede el despacho dictar sentencia en el presente proceso cuya pretensión es la restitución de tenencia de bien inmueble dado en leasing, por la causal de mora en el pago de los cánones, propuesto por BBVA Colombia S.A. en contra del Consumax de Urabá S.A.S. y Jhon Fredy González Carvajal, ante la falta de oposición a la demanda.

ANTECEDENTES

La demanda:

Por medio de documento privado el representante legal de Consumax de Urabá S.A.S. y el señor Jhon Fredy González Carvajal actuando en nombre propio, suscribieron contrato de arrendamiento financiero leasing a favor del

anco Bilbao Viscaya Argentaria Colombia, bajo las siguientes parámetros: contrato de arrendamiento financiero número 920-1000-000671 suscrito el 04 de mayo de 2009 a favor de la demandante y los demandados en calidad de locatarios, por valor de \$400.000.000 correspondientes a los inmuebles consignados en la escritura número 445 del 18 de febrero de 2009 de la Notaría 20 de Medellín y la escritura aclaratoria número 498 del 23 de febrero de 2009 de la misma notaría, de los inmuebles 008-35846, 008-48943, 008-31928 y 008-48990, el término de la duración del contrato se pactó en 120 días contados desde el 6 de marzo de 2009, en pagos mensuales.

Que las partes suscribieron otro sí modificando la cláusula trigésima quinta por las mejoras construidas en los lotes, por un plazo de 120 meses a partir del 06 de octubre de 2017, señalando el valor de los bienes en \$2.265.750.000, valor financiado \$1.900.000.000 y valor de canon extra en \$365.750.000.

Que el contrato se incumplió por mora en los cánones del 06 de agosto al 06 de octubre de 2021, dando lugar a la causal de terminación del arrendamiento financiero leasing 0920-1000-00671 por incumplimiento de las obligaciones.

Con sustento en lo anterior, el demandante pretendió: **i)** la declaración judicial de la terminación del contrato de arrendamiento 920-1000-00671 suscrito entre Consumax de Urabá S.A.S., Jhon Fredy González Carvajal y el Banco Bilbao Viscaya Argentaria Colombia, en razón al no pago oportuno del canon **ii)** la entrega real y material de los inmuebles con folios 008-35846, 008-48943, 008-31928 y 008-48990 y 008-59002, junto con las mejoras en ellos construidas **iii)** que de no darse la entrega se comisione a un funcionario competente para la diligencia de restitución de los inmuebles en favor de la entidad demandante y **iv)** condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Trámite procesal:

Subsanada la demanda, mediante proveído del 26 de noviembre de 2021 se

admitió ordenando la notificación y traslado a los demandados advirtiéndoles que para ser escuchados debían proceder de conformidad con el inciso segundo y tercero del numeral del artículo 384 del Código General del Proceso.

Por auto del 18 de marzo de 2022 se incorporó y se aceptó la notificación electrónica realizada a los demandados Consumax de Urabá S.A.S. y Jhon Fredy González Carvajal. Así mismo, se ordenó notificar a la depositaria provisional Adriana Molano Jiménez al correo electrónico adrianamdano@etb.net.co.

El 20 de abril de abril de 2022 se incorporó escrito y se ordenó suspensión del proceso conforme a la reorganización comunicada por Súper sociedades dentro del proceso 2021-INS-387.

El 31 de mayo de 2022 fue remitido por parte de Súper Sociedades el auto 2022-02-012866 a través del cual se declaró el fracaso de la negociación, advirtiendo que a partir de la ejecutoria del mismo se ordenaba el levantamiento en los procesos ejecutivos, de restitución de bienes del deudor por mora con los cuales la deudora desarrolle su actividad, de jurisdicción coactiva y de cobros, tanto judiciales como extrajudiciales.

Compendiado el trámite procesal y teniendo en cuenta que el extremo pasivo no propuso excepciones de mérito que enervaran las pretensiones de la demanda y no cumplió con las cargas procesales establecidas por el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, consistentes en aducir la prueba del pago de los cánones denunciados en mora, y acreditado el pago de los causados durante el proceso, el Despacho en aplicación del citado canon tendrá por no oída a la parte contradictora y dará aplicación al numeral 3 del citado artículo.

Se advierte, que al no haber otras pruebas que decretar y allegado el contrato de arrendamiento objeto del presente litigio, se continuará la presente resolución.

CONSIDERACIONES

Compendiado el objeto de la demanda y el trámite procesal, se hace necesario a fin de dirimir el conflicto que hoy nos ocupa, puntualizar la naturaleza jurídica del leasing financiero, en este sentido la Corte Suprema lo ha definido como:

(...) 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 - inmueble 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 partes¹

Jurisprudencia que complementa lo dispuesto en el Decreto No. 913 de mayo 19 de 1993, artículo 2° reza:

“(...) 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 de 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.(...)”

De otro lado el Artículo 870 del Código de Comercio dispone:

“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”.

De ahí que, tal como se aplica en el contrato de arrendamiento, **cuando se deja de pagar el precio pactado en el contrato de leasing, se puede aplicar la norma dispuesta por el legislador para esta clase de tutelas jurídicas a**

¹ Corte Suprema de Justicia Sentencia del 13 de diciembre de 2002. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

fin de solicitar la terminación del contrato por incumplimiento de las obligaciones por parte del locatario, de ahí que, en nuestra legislación se le dé el trámite previsto en el artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso, así como las normas previstas para el contrato de arrendamiento consagradas en el artículo 384 y las especiales dispuestas en el artículo 385 del estatuto procesal en comento.

En el caso concreto, para efectos de desatar la controversia, reseñada la jurisprudencia que compendia la naturaleza del contrato de leasing y habida cuenta que se está en presencia de un proceso con pretensión de restitución de tenencia de bien inmueble dado en arrendamiento, que tiene su génesis en la celebración de un contrato financiero de leasing, a continuación, procederá a analizarse, de cara a las pruebas que reposan en el expediente, la concurrencia de los presupuestos axiológicos que precisa una pretensión de tal estirpe, ante la ausencia de oposición a la demanda por la parte resistente.

1.- Sea lo primero anotar que analizado el certificado de existencia y representación legal de Consumax, obrante a folio 108 del archivo “02Anexos” bajo el acápite de “*embargos, demandas y medidas cautelares*” reposa la siguiente anotación de fecha 13 de marzo de 2020:

“(...) Embargo, suspensión del poder dispositivo y toma de posesión de los bienes y haberes sobre el establecimiento de comercio. Decretada mediante oficio con radicado n° 117 de la Fiscalía General de la Nación (...)”

En vigencia de esta inscripción, se estudió los certificados de libertad y tradición emitidos el **21 de octubre de 2021** que reposa en los folios del 83 al 99 “02Anexos”, de los bienes inmuebles **008-59002, 008-48990, 008-48943, 008-35846 y 008-31928** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Apartadó y objetos de la restitución de tenencia de leasing, evidenciando que frente a éstos no recae medida cautelar por parte de la Fiscalía General de la Nación que impida pronunciamiento de fondo sobre la declaratoria de la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega material de los inmuebles, entre otras

cosas por ser **BBVA Colombia S.A.** y **no Consumax** o el señor **Jhon Fredy González Carvajal**, los propietarios de los referidos bienes.

2.- Mediante auto del 18 de marzo de la presente anualidad (archivo “16AutoAceptaNotificaciónElectrónica”), se ordenó la notificación de la depositaria provisional Adriana Molano Jiménez al correo electrónico adrianamdano@etb.net.co, según el sistema de registro único de abogados (sirna), lo que fue interpelado por la actora, pues expuso que ha cruzado información con la referida profesional en el correo amolanoabogada@gmail.com, allegando capture de comunicación y solicitando se diera a la misma por notificada.

En este sentido y a fin de esclarecer las facultades del depositario provisional, se procedió a consultar el Decreto 2136 de 2015 “*por medio del cual se reglamenta el capítulo VIII del título III del libro III de la Ley 1708 de 2014*” que a la vez es por medio del cual “*se expide el código de Extinción de Dominio*”, siendo de particular interés el artículo 2.5.5.6.9. Que reza:

“(…) Reglas especiales para los depositarios o liquidadores de sociedades, acciones, cuotas, partes o derechos de una sociedad o persona jurídica, establecimiento de comercio y en general unidad de explotación económica. Los depositarios provisionales o liquidadores de sociedades, acciones, cuotas, partes o derechos de una sociedad o persona jurídica, establecimientos de comercio y en general, unidad de explotación económica, además de tener todos los derechos, atribuciones y facultades, y estar sujeto a todas las obligaciones, deberes y responsabilidades que las leyes señalan para los depositarios judiciales o secuestres, ostenta la calidad de representante legal de la sociedad en los términos del Código de Comercio y lo dispuesto en la Ley 222 de 1995, 1116 de 2006 en lo que resulte pertinente y demás normas que la modifiquen o remplacen. En consecuencia, su nombramiento deberá registrarse en el registro mercantil correspondiente. (...)” (subrayado por fuera del texto).

Obsérvese, que a la sociedad Consumax de Urabá S.A.S. le fue nombrada

como depositaria provisional la señora Adriana Molano Jiménez (*folio 103 "02Anexos"*), la cual funge a la vez como representante legal de la compañía, en virtud del artículo 2.5.5.6.9, del Decreto 2136 de 2015, empero lo anterior, el correo electrónico para las notificaciones judiciales no varió y continuó siendo consumaxsas@hotmail.com, de esto da cuenta el certificado de existencia y representación (*folio 100 "02Anexos"*).

Siguiendo esta línea, se tiene que, según correo certificado el cual está al folio 1 del archivo "*11NotificaciónPersonal1*", en la citada dirección electrónica, **el 29 de noviembre de 2021 a las 17:09 horas**, el destinatario abrió la notificación, surtiéndose ésta en debida forma, de acuerdo con el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, vigente a esa fecha,

Así pues, resulta irrelevante la comunicación enviada al correo personal o registrado en sirna, de la señora Molano, atendiendo que la dirección electrónico que interesa al caso es la de Consumax de Urabá S.A.S.

Se concluye entonces, que la notificación se surtió en debida forma, pese a esto, no se ejerció el derecho de contradicción, razón por la que cual se procederá a proferir sentencia, anticipando desde ya advirtiendo que se accederá a lo pretendido, conforme a las posteriores consideraciones.

3.- Las pruebas documentales allegadas con la presentación de la demanda conducen al convencimiento de la relación jurídica que surgió entre las partes, las cuales se encuentran en (*archivo 02Anexos*) del expediente digital se describen a continuación:

- A folios del 13-30, obra "*contrato de arrendamiento financiero leasing No.920-100-000000671*", suscrito el 04 de febrero de 2009, documento que prueba la existencia del contrato suscrito entre BBVA Leasing S.A., el locatario Consumax de Urabá S.A.S y su codeudor, el señor Jhon Fredy González Carvajal, éste último, igualmente en calidad de proveedor.

En el referido documento se encuentra estipulado el término de duración, la naturaleza jurídica, el objeto, en el cual se obligó BBVA Leasing entregar a título de arrendamiento financiero a los locatarios los bienes relacionados en la cláusula trigésimo quinta en su numeral 4°, los cuales son los siguientes:

- Breve descripción de los bienes: *“Local comercial ubicado en la calle 103 carrera 69 barrio Alfonso López de Apartadó, valor financiado”*.
- A folio 19 del referenciado archivo, reposa *“otro sí No. 1 al contrato de arredramiento financiero leasing número 0920-1000-00671 suscrito entre Consumax de Urabá Ltda, Jhon Fredy González Carvajal y BBVA Colombia”*, suscrito el 28 de septiembre de 2017 por un plazo de 120 meses a partir del 6 de octubre de esa misma anualidad y modificando la cláusula trigésima quinta la cual quedó de la siguiente forma:
- Breve descripción de los bienes: *“Lotes terrenos identificados con folios matrículas inmobiliarias número 008-31928; 008-35846; 008-48943; 008-48990; 008-59002, junto con las mejoras en ellos construidas”*.
- A folio 21, se encuentra la escritura pública 445 del 18 de febrero de 2009, estipulando en la cláusula tercera la compraventa mercantil celebrada entre el señor Jhon Fredy González Carvajal en calidad de propietario y BBVA Leasing S.A. compradora, estipulando además en el literal B) de la misma cláusula que Consumax de Urabá Ltda. Celebró operaciones de Leasing de arrendamiento financiero de los bienes adquiridos, financiado el uso y el disfrute a cambio de cánones de arrendamiento.
- Continuando con la cláusula tercera, literal B, está inmersa la cláusula primera “objeto” en el que se relaciona el derecho real y de dominio

que adquirió Leasing BBVA de los bienes inmuebles identificados como: **1)** lote de terreno con el número 23 A ubicado en el barrio Alfonso López Michelsen de 160 m², **2)** lote 21 A ubicado en el barrio Alfonso López Michelsen de 160 m², **3)** lote terreno junto con las construcciones ahí levantadas de 31.20 m², **4)** lote terreno junto con las construcciones ahí levantadas 22 A ubicado en el barrio Alfonso López Michelsen de 128.80 m².

- Del folio 49 al 52 obra escritura pública aclaratoria de las matrículas inmobiliarias de los bienes inmuebles adquiridos por Leasing BBVA y entregados a Consumax De Urabá Ltda. En calidad de leasing inmobiliario.
- A folio 71 está la escritura número 1294 del 11 de octubre de 2017, en el que se relacionan las matrículas inmobiliarias número 008-31928, 008-35846, 008-48943, 008-48990 y 008-59002, lotes terrenos ubicados en la calle 103 con carrera 69, barrio Alfonso López del municipio de Apartadó, señalando en la cláusula segunda “*tradición*” que los lotes 1-2-3 y 4 fueron adquiridos por BBVA Colombia de compra que se realizó a Jhon Fredy González Carvajal, en febrero de 2009, en tanto que el lote número 5 (008-59002) se adquirió mediante escritura pública 736 del 22 de junio de 2016 a Consumax de Urabá Ltda.
- A folio 83 obra matrícula **008-31928**, a folio 87 obra matrícula **008-35846**, folio 89 obra matrícula **008-48943**, folio 93 obra matrícula **008-48990**, folio 96 obra matrícula **008-59002**, cada una de las reseñadas matrículas tiene asentada la anotación de compraventa a favor de BBVA Leasing.

De los documentos relacionados se tiene que efectivamente Leasing BBVA Colombia, es la propietaria de los inmuebles sobre los cuales pretende su restitución, así se dejó ver de las escrituras públicas número 448 del 18 de febrero de 2009 y 1.294 del 11 de octubre de 2017.

4.- La cláusula vigésima tercera del contrato de leasing establece las causales del terminación anticipada del contrato señalando en el numeral 1ª) “el no pago previsto por un período o más”, en este sentido en la cláusula vigésima séptima los locatarios renunciaron a las formalidades del requerimiento para constituirlos es mora.

Así las cosas y antes la manifestación de la parte demandante frente al incumplimiento de los cánones de arrendamiento **del 06 de agosto al 06 de octubre de 2021**, la cual no fue controvertida por el demandado, se constituye en una fuente de verdad procesal por la que esta judicatura accederá a lo implorado.

5.- En este orden de ideas, necesario citar el artículo 1608 del Código Civil, que en su numeral primero dispone que **deudor está en mora: 1) “(...) cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado (...)”**

Afirmación traída por la demandante y que fue la génesis del litigio, así pues, para concluir este punto, debe indicarse que la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien debió haber acreditado que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones se refiere.

Verbigracia el artículo 384 del Código General del Proceso, dispone:

“(...) Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.(...)” (subrayado fuera del texto)

Presupuesto que no se configuró en atención al silencio de la señora Merlano, depositaria provisional designada para la compañía y por consiguiente la llamada a ejercer la defensa de la aquí demandada, en atención a las facultades

otorgadas por Ley en calidad de representante legal de Consumax de Urabá S.A.S., lo que en definitiva dirimió en conflicto en favor de la demandante.

6.- En ese orden, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, al corresponderle a la parte pasiva desvirtuar la mora que imputaba, sin que éste pese a la notificación efectuada por la parte demandante hubiere emitido pronunciamiento alguno.¹¹

Por lo anterior, probado el incumplimiento de la obligación suscritas en el contrato de arrendamiento financiero leasing 0920-1000-000000671 suscrito el 04 de febrero de 2009 y el otro sí firmado el 28 de septiembre de 2017 por parte de Consumax De Urabá S.A.S, en calidad de locatario **habrá de declararse su terminación por vía judicial y ordenarse la entrega inmediata de los bienes objeto del mismo.**

Las costas judiciales quedan a cargo de la parte demandada. Las agencias en derecho se fijan en favor de la parte demandante y a cargo de la demandada que resultó vencida, por la suma de \$1´000.000.

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Primero Civil del Circuito De Apartadó Antioquia**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato legal,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero leasing número 0920-1000-000000671 suscrito el 04 de febrero de 2009 y el otro sí firmado el 28 de septiembre de 2017 por parte de Consumax de Urabá S.A.S, ante la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados con Leasing BBVA Colombia S.A. en razón a las consideraciones expuestas en la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing N° 0920-1000-000000671 suscrito el 04 de

febrero de 2009 y el otro sí firmado el 28 de septiembre de 2017 celebrado entre BBVA Colombia S.A. en calidad de arrendadora y Consumax de Urabá S.A.S. en calidad de locatario, de los bienes inmuebles identificados con matrículas números : **008-31928, 008-35846, 008-48943, 008-48990 y 008-59002**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Apartadó, de conformidad con lo arriba expuesto.

TERCERO: ORDENAR la restitución de los bienes inmueble aludidos en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá su entrega forzosa.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1'000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firmado electrónicamente)

HUMBERLEY VALOYES QUEJADA

JUEZ

Firmado Por:

Humberley Valoyes Quejada

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Apartado - Antioquia

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: **1b25760a164cb287eb11727d83c8718bf7fee5070e552a926a78a7678e20e433**

Documento generado en 02/08/2022 03:03:48 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>