



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
APARTADÓ-ANTIOQUIA**

Quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado N°	05045 31 03 001 <b>2022-00210-00</b>
Proceso	Restitución de tenencia de bien inmueble dado en arrendamiento financiero leasing
Demandante	Banco de Occidente S.A.
Demandado	Consumax de Urabá S.A.S. y otro
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia civil No 22
Decisión	Estima pretensiones. Declara el incumplimiento y la terminación del contrato y ordena la restitución del bien inmueble

Procede el Despacho a 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, propuestos por Banco de Occidente S.A. en contra de la sociedad Consumax de Urabá S.A.S. y Jhon Fredy González Carvajal, ante la falta de oposición a la demanda.

Lo anterior, en virtud de que el extremo pasivo no allegó réplica y la parte demandante no solicitó prueba distinta a la documental, en el caso de marras se configuró la causal de **sentencia anticipada** establecida en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso en cuanto dispone que: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*. Luego, no resulta indispensable proveer ni practicar otros medios probatorios, sino proceder a resolver el conflicto conforme manda aquella preceptiva.

## **ANTECEDENTES**

### **La demanda**

1.- Banco Occidente S.A. el día 30 de agosto de 2019 celebró contrato de arrendamiento financiero leasing número 180-134665 en calidad de arrendador, con Consumax de Urabá S.A.S y el señor Jhon Fredy González Carvajal en calidad de locatarios, por virtud del cual se entregó en arriendo local comercial No 101, ubicado en el piso 1 de los almendros plaza, propiedad horizontal, etapa 1, en el Municipio de Apartadó –Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria 008-67032 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó; cuyo término de duración del contrato fue pactado por 132 meses a partir del 30 de septiembre de 2019; el valor del bien y del leasing: **\$1.855.676,00**; siendo el precio del primer canon y subsiguientes cuotas mensuales de **\$24.494.545** en la modalidad de mes vencido.

Sin embargo, el locatario incumplió con el pago del canon de arrendamiento desde el día 30 de septiembre de 2021, esto es, la cuota número 25 en adelante, hasta el mes de julio de 2022, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda la suma de **\$299.515.021**.

2.- Pretende la declaración judicial de la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre Consumax de Urabá S.A.S., Jhon Fredy González Carvajal y el Banco de Occidente S.A, en razón al no pago oportuno del canon, y la entrega real y material del inmueble con folio matrícula inmobiliaria No 008-67032 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó; además, de la condena en costas a cargo de la parte demandada.

### **Actuación procesal**

1.- Subsanada la demanda, mediante proveído del 27 de septiembre de 2022 fue admitida la misma, ordenando la notificación y traslado al extremo demandado por el término de cinco (5) días para pagar la obligación o diez (10) días para proponer excepciones. Así mismo se le reconoció personería para actuar dentro del proceso de la referencia a la abogada Ángela María Mesa Ángel.

2. La parte demandante allegó constancia de la notificación electrónica realizada al

extremo demandado Consumax de Urabá S.A.S. y Jhon Fredy González Carvajal el 27 de septiembre de 2022 a través del canal digital ([consumaxsas@hotmail.com](mailto:consumaxsas@hotmail.com)).<sup>1</sup>

3. En cumplimiento a lo ordenado en auto del 13 de octubre de 2022 la secretaria del Despacho realizó la notificación electrónica del demandado Jhon Fredy González Carvajal el pasado 21 de octubre de 2022 a través del correo electrónico ([gonzalezcarvajal2021@gmail.com](mailto:gonzalezcarvajal2021@gmail.com)). En aquella diligencia le fue comunicado al demandado en mención el traslado de la demanda otorgado “*cinco (5) días para pagar o acreditar el pago de la obligación o de diez (10) días para proponer excepciones*”.<sup>2</sup>

4. Posteriormente, mediante proveído del 25 de octubre de 2022 se dejó sin efecto el numeral segundo del auto proferido el 27 de septiembre de 2022, teniendo en cuenta la naturaleza, la cuantía y el fuero especial que determinan la competencia en esta clase de juicios, y se determinó el término de traslado corresponde a veinte (20) días, para que el demandado para ejerciera los actos de contradicción y defensa que le asisten a los demandados (artículo 26 y 369 del Código General del Proceso).<sup>3</sup>

5. Ante ello, la secretaria del despacho el 25 de octubre de 2022 realizó nuevamente la notificación electrónica nuevamente de la sociedad demandada Consumax de urabá S..A.S. Jhon Fredy González Carvajal el pasado 26 de octubre de 2022 a través del correo electrónico ([consumaxsas@hotmail.com](mailto:consumaxsas@hotmail.com) y [gonzalezcarvajal2021@gmail.com](mailto:gonzalezcarvajal2021@gmail.com)). En aquella diligencia les fue comunicado al demandado en mención el traslado de la demanda otorgado: “*veinte (20) días que dispone por ley para efectos de ejercer sus actos defensivos y el cual les empieza a correr a partir de la notificación quede la presente se haga*”.<sup>4</sup>

### **Réplicas.**

Teniendo en cuenta que el extremo pasivo no contestó la demanda ni propuso excepciones de mérito que enervaran las pretensiones de la demanda y no cumplió con las cargas procesales que establece el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, consistentes en presentar la prueba del pago de los cánones en mora y de aquellos causados durante el proceso, se tendrá por no oída al extremo

---

<sup>1</sup> Archivo No 018 del C01

<sup>2</sup> Archivo No 020 C01

<sup>3</sup> Archivo 022 del C01

<sup>4</sup> Archivo No 023, 024, 025 C01

demandado y se dará aplicación a lo regulado en el numeral 3 del mencionado artículo. Se advierte que al no haber otras pruebas que decretar y obrante en el plenario el contrato de arrendamiento objeto del presente litigio, se continuará la presente resolución.

## CONSIDERACIONES

1.- El contrato de leasing financiero es un negocio jurídico mediante el cual una persona denominada arrendador concede a otra, denominada arrendataria, el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación o pago periódico por un tiempo determinado, al vencimiento del cual el arrendatario tiene la facultad de ejercer la opción de compra o deberá restituir el bien.<sup>5</sup>

Entonces se trata de un negocio consensual, bilateral, de prestaciones recíprocas por las partes contratantes (*interdependencia prestacional*), de tracto o ejecución sucesiva de acuerdo a las obligaciones principales y originarias que emanan del contrato.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC9446 de 2015 “*Como el legislador –rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, “cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general” (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico, así el decreto aludido, ciertamente, le haya conferido una denominación (nomenjuris) y se haya ocupado de describir la operación misma, pues la atipicidad no se desdibuja por el simple rótulo que una norma le haya dado a aquel, como tampoco por la calificación que –expressis verbis- le otorguen las partes, si se tiene en cuenta que, de antiguo, los contratos se consideran preferentemente por el contenido –prisma cualitativo- que por su nombre (contractus magis ex partis quam verbis discernuntus). Incluso, se ha entendido que puede hablarse de contrato atípico, aún si el legislador ha precisado alguno de sus elementos, en el entendido, ello es neurálgico, de que no exista una regulación autónoma, propiamente dicha, circunstancia que explica, al amparo de la doctrina moderna, que puedan existir contratos previstos, pero no disciplinados”.*

---

<sup>5</sup> Decreto 148 de 1979, Decreto 2059 de 1981, Ley 74 de 1989, Ley 35 de 1989; Decreto No. 913 de mayo 19 de 1993

De ahí que, se concluya que dicho negocio jurídico no es propiamente un contrato típico, pues reviste ciertas particularidades que, *ab initio*, lo hacen diferente de los distintos negocios regulados por la ley, por lo cual se deba desentrañar la intención real de los contratantes y las obligaciones contraídas.

Así las cosas, para el análisis de pretensiones de tal estirpe se debe efectuar de acuerdo a referencias hermenéuticas y pautas interpretativas como “(i) la prevalencia de la intención; (ii) limitación del pacto a su materia; (iii) primacía del sentido que produce efectos frente al que no; (iv) hermenéutica según la naturaleza del acuerdo; (v) análisis sistemático, por comparación y aplicación práctica; (vi) la inclusión de casos dentro del pacto y (vi) interpretación a favor del deudor.

Por lo tanto, verificada la existencia de un contrato bilateral válido la parte que cumple o se allana a cumplir, está facultada para solicitar judicialmente al incumplido la ejecución del deber que se encuentra a su cargo o la resolución del contrato si a ello hubiere lugar, según sea su libre opción. De la fuerza vinculante propios de los contratos debido a su función ordenadora y coercitiva en las relaciones civiles, comerciales, mercantiles y el carácter interpretativo del negocio jurídico, al juez no le está permitido desconocer el consentimiento de los contratantes, como tampoco referirse a normatividad positiva para afectar su validez o privarlo de sus efectos, toda vez que su contenido solo puede ser creado, modificado o extinguido por la voluntad de las partes contratantes, o por la propia ley de modo expreso.

En conclusión, tal y como se aplica en el contrato de arrendamiento cuando se deja de pagar el precio pactado, por analogía y remisión expresa se le puede aplicar las normas dispuestas por el legislador para esta clase de tutelas jurídicas -financiero leasing-, a fin de solicitar la terminación del contrato por incumplimiento de las obligaciones por parte del locatario, de conformidad con lo estipulado en los artículos 368, 384 y 385 del Código General del Proceso.

**2.-** Conforme con lo que viene de referirse, corresponde en esta instancia determinar si a la luz del artículo 384 del Código General del Proceso si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la exigencia de un contrato de arrendamiento y el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el arrendatario, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución del inmueble arrendado.

### 3.- De la validez y existencia del contrato arrendamiento.

En primer lugar, se puede apreciar en el expediente electrónico en el “*archivo 01 anexos del C01*” folio 10 al 12 la existencia del contrato de arrendamiento financiero leasing suscrito por Leasing Banco de Occidente S.A como arrendadora o entidad financiera y por Jhon Fredy González Carvajal en causa propia y en representación legal de Consumax de Urabá S.A.S, como locatarios, contrato contentivo del acuerdo de voluntades pactado entre las partes, en los cuales se encuentra estipulado el término de duración inicial del contrato, el bien objeto de tenencia, la designación del valor del canon de arrendamiento, y el término en el que debería cancelarse la mensualidad y la opción de compra.

De la prueba documental allegada por el extremo demandante denominado “*Contrato de arrendamiento financiero leasing N°180-134665*” se tiene que fu suscrito el 30 de agosto de 2019 y en el cual se estableció, entre otros: i) Partes: Leasing Banco de Occidente S.A. en calidad de arrendadora e Consumax y Jhon Fredy González Carvaja en calidad de arrendataria; ii) *Objeto: local comercial, Nro 101, situado en el piso 1 de almendros Plaza Propiedad Horizontal, etapa 1, Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, con matricula inmobiliaria 008-67032 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartado;* iii) *término de duración del contrato inicial es de 132 meses y actual de 120 meses;* iv) *valor del bien y del leasing \$1.855.989.676;* v) *precio del primer canon y subsiguientes cuotas mensuales: \$24.494.545;* vi) *especificación para ejercer la opción de compra.*

Así las cosas, se concluye que entre los extremos procesales surgió una relación jurídica derivada del contrato de arrendamiento suscrito el pasado 30 de agosto de 2019, el cual cumple con los requisitos legales de validez y existencia para que surta los efectos jurídicos pactados, según lo establecido en el artículo 1502 del Código Civil. Es decir, que el medio probativo cumple con cada uno de los requisitos esenciales establecidos para los contratos de esta naturaleza dispuestos en el artículo 1973 del Código Civil y aquel documento es ley para las partes contratantes, y les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado conforme lo señala el artículo 1502 *ibídem*.

Por lo tanto, el contrato aportado se presume auténtico y para el Despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que recoge el negocio

jurídico suscrito por los contratantes sin que exista prueba alguna que desvirtúe lo allí estipulado.

#### **4. Del incumplimiento del contrato de arrendamiento.**

De cara a las alegaciones expuestas por la parte demandante acerca del incumplimiento de las obligaciones suscritas en el contrato de arrendamiento objeto de la litis por parte del extremo demandado y ante su falta de oposición y contradicción de las mismas, permiten acoger las pretensiones conforme las siguientes consideraciones:

Afirmó el extremo demandante en calidad de arrendador la falta de pago del canon estipulado en el contrato de arrendamiento de leasing financiero No 180-134665 suscrito el 30 de agosto de 2019 por parte de su locatario, esto es, Consumax de Urabá y Jhon Fredy González Carvajal, desde el pasado 30 de septiembre de 2021 hasta la fecha actual.

En este orden de ideas, téngase presente lo dispuesto sobre la mora: *“es un estado de incumplimiento calificado, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (Art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta.*

Para concluir este punto, debe indicarse que la afirmación de 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.

De ahí que, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar al encontrarse a cargo del extremo pasivo desvirtuar la mora imputada, sin que ello se encuentre acreditado en el plenario o exista contradicción respecto a dichas afirmaciones por el resistente de la acción restitutoria pese a su debida notificación y enteramiento del litigio, por lo que al no haber sido confrontado hace presumirlo cierto, entre otras

cosas, por la suposición de certeza prevista en el artículo 97 del estatuto adjetivo civil, a tono del cual: ***“La falta de contestación de la demanda... harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”*** (negrillas fuera de texto).

Por lo anterior, probado el incumplimiento de la obligación suscrita en el contrato de arrendamiento financiero leasing N° 180-134665 del 30 de agosto de 2019 por parte del demandado Consumas de Urabá S.A.S y Jhon Fredy González Carvajal, habrá de declararse su terminación por vía judicial y ordenarse la entrega inmediata del bien inmueble, de cara a lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 167 del Código General del Proceso *“ Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”* y paralelamente a lo consagrado en el artículo 1757 de Código Civil que reza *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta”*.

Costas a cargo de la parte demandada. Las agencias en derecho se fijan en favor de la parte demandante y a cargo de la demandada 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

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero Leasing N°180-134665 del 30 de agosto de 2019 por parte de Consumax de Urabá S.A.S y Jhon Fredy González Carvajal, ante la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados con Leasing Banco Occidente S.A., en razón a las consideraciones expuestas en la presente providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing N°180-134665 del 30 de agosto de 2019 celebrado entre Leasing Banco Occidente S.A en calidad de arrendadora y Consumax de Urabá S.A.S y Jhon Fredy González Carvajal en calidad de locatario, sobre el siguiente bien inmueble: local comercial No 101, ubicado en el piso 1 de los almendros Plaza Propiedad Horizontal, etapa 1 en el Municipio de Apartadó –Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria 008-67032 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

de Apartadó.

**CUARTO: ORDENAR** la restitución del bien inmueble aludido 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.

**QUINTO: 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: **e959b95c0878182f1f9e8f156f672db12431198393808bf9894d6f95c3bf876d**

Documento generado en 15/12/2022 01:27:34 PM

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