



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

BUCARAMANGA, QUINCE (15) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022).

PROCESO N° **68001-31-03-004-2019-00373-00**

Ref.: Verbal. Restitución de Tenencia (leasing) de
BANCO DE OCCIDENTE S.A. contra **TRANSPORTES
DE CARGA DEL CESAR S.A.S.**

Surtido el trámite legal de la instancia, compete definir
en fallo de fondo el mérito de las pretensiones invocadas

1. ANTECEDENTES.

Mediante libelo cuyo conocimiento correspondió previo reparto a este Juzgado, Banco de Occidente S.A., por conducto de su apoderada judicial, demandó mediante los trámites propios de un proceso de restitución de tenencia a Transportes de Carga del Cesar S.A.S., con el objeto de dar por terminado el contrato de leasing financiero inmobiliario número 180097943 de fecha 27 de enero de 2014, celebrados entre aquél y éste, en relación con el local 37 / N2, que hace parte de la Urbanización Pinares Condominio Club Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 15 N° 10N - 65 Eco Centro Comercial y Empresarial del Municipio de Piedecuesta (Santander), identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 314-62885, cuya descripción y linderos aparecen señalados en la demanda y sus anexos.

Se adujo como causa para pedir la terminación del referido contrato, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento convenidos a partir del 21 de septiembre de 2016.

Admitido el libelo introductor por auto de 18 de diciembre de 2019¹, del mismo se notificó a la sociedad demandada², en las condiciones que refiere el artículo 8º del Decreto 806 de 2020, sin que oportunamente diese contestación a la demanda o formulase excepciones de fondo.

Corresponde entonces definir el mérito de las pretensiones, sin que haya lugar a debate probatorio y término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, concordante con el artículo 385 de la misma Codificación.

2. CONSIDERACIONES.

En el sub-lite concurren a cabalidad los presupuestos procesales, las partes están legitimadas por activa y por pasiva para controvertir en la litis y no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación.

Toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*); debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. Las gentes resultan obligadas, ya porque contratan, ora porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurren en un hecho ilícito, etc.

El contrato, como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, el que se presenta como el instrumento más adecuado de que disponen las personas para regular sus relaciones jurídicas con otras, en orden a satisfacer sus necesidades y servicios.

Esa autonomía de contratar, que tiene sólo como limitantes comprometer el orden público, las buenas costumbres o lo que esté prohibido por la ley, hace que tal acuerdo adquiera una

¹Folio 50. Consecutivo 01.

² Consecutivo 15 y 19

fuerza vinculante u obligatoria, semejante a la que se deriva de la Ley. Se trata, en esencia, de que los contratantes, cada uno por sí y a fortiori juntos, cumplan con las obligaciones que devienen del contrato que les vincula, pues que, como es natural, el objeto de toda convención es el cumplimiento de la prestación debida. Cumplimiento que, por lo mismo debe darse en las condiciones de tiempo, modo y lugar estipuladas en el contrato.

El artículo 1602 del Código Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, que prescribe que los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes se obligan a cumplir las obligaciones que de ellos dimanar.

De allí que, si cada contratante debe sujeción a lo que se obligó, tiénese que aquél que no lo haga, puede verse obligado por el otro a hacerlo o bien puede ese otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios si se desea. Desde luego que, si las partes se obligan mutuamente al cumplimiento de determinados compromisos, cuando ello no ocurra, la Ley faculta al acreedor de tal prestación, otorgándole el derecho y los medios para compeler al deudor al cumplimiento forzado; ora ya, puede con fundamento en el contrato o en la Ley, solicitar que se extinga el vínculo contractual por tal circunstancia o por los motivos de terminación expresamente pactados en el acto.

Pues bien: conforme la jurisprudencia lo señala, si bien el sistema jurídico colombiano no cuenta con un marco normativo completo y preciso que defina de manera integral el contrato de leasing y que contemple los elementos propios y característicos que lo definan.

Debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista jurisprudencial, dicho contrato fue entendido por la Sala de

Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia³, de la siguiente manera:

“(…) es 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 -mueble 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 partes.”

Como se puede apreciar del texto antes citado, la limitada mención normativa existente solo permite establecer que el leasing es un contrato de carácter financiero, que dada su complejidad jurídica se nutre de varias características o elementos jurídicos propios de otros contratos calificados como típicos, y que en ocasiones debe acudir a ciertas herramientas jurídicas de interpretación que permitan definir las obligaciones y derechos que les corresponde asumir a las partes que suscriben un contrato de estas características, así como para establecer sus efectos jurídicos y la forma en que dicho tipo de contrato habrá de resolverse ante un posible incumplimiento.

En este caso, en documento que como prueba de la convención fue agregado a la demanda (páginas 4 a 14. Consecutivo 01), consta que el día 27 de enero de 2014, se ajustó el contrato de leasing financiero N° 180097943, cuyo bien corresponde al local 37 / N2, que hace parte de la Urbanización Pinares Condominio Club Propiedad Horizontal, ubicado en la

³ Colombia. Sentencia 6462 de 13 de diciembre de 2002, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo

Carrera 15 N° 10N - 65 Eco Centro Comercial y Empresarial del Municipio de Piedecuesta (Santander), identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 314-62885, celebrado entre Banco de Occidente S.A., y Transportes de Carga del Cesar S.A.S., ésta última como locataria.

Por manera que al referido contrato deben estarse el Juez y las partes en la solución del conflicto, bajo el entendido de que su existencia y validez no amerita discusión, tanto menos si no fue cuestionado o tachado, de lo cual fluye, con absoluta claridad, que constituye ley para los estipulantes.

Pues bien: persigue la actora poner término a la relación tenencial de la parte demandada, acusando el incumplimiento del contrato por cuenta de ésta última en lo que refiere con el pago de las rentas a partir del 21 de septiembre de 2016.

Y como el incumplimiento de una de las partes es causal para obtener su terminación, y como, además, el incumplimiento que aquí endilga el actor a la parte demandada, constituye negación indefinida, esto es, se refiere a un hecho que no envuelve proposiciones que puedan ser determinadas por circunstancias de tiempo, modo o lugar, el señalado incumplimiento debe entonces tenerse por probado. Pues precisamente por la calidad indefinida de la negación, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Es a la parte demandada a la que corresponde entonces acreditar el hecho contrario pues es a ella a quien, por razones prácticas, le queda mucho más fácil demostrar el cumplimiento.

Mas resulta que en este caso, enterada la parte demandada del proceso, al margen que no consignó las rentas debidas para que pudiese ser escuchada, guardó silencio en el término de traslado, quedando de ese modo plenamente demostrado el incumplimiento y con él, configurada la causal de terminación del contrato.

Síguese entonces, por ahí mismo, el éxito de la pretensión demandada.

Consecuentemente, por ser de imperativo legal, las costas de la instancia estarán a cargo de la parte demandada.

3. DECISIÓN.

En mérito de lo así expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE.

PRIMERO. - Declárase terminado el contrato de arrendamiento financiero inmobiliario número 180097943 de fecha 27 de enero de 2014, y que fuera celebrado entre BANCO DE OCCIDENTE S.A., y TRANSPORTES DE CARGA DEL CESAR S.A.S., como arrendatario, respecto del local 37 / N2, que hace parte de la Urbanización Pinares Condominio Club Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 15 N° 10N - 65 Eco Centro Comercial y Empresarial del Municipio de Piedecuesta (Santander), identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 314-62885, descrito en la demanda y sus anexos.

SEGUNDO. - Por consecuencia, ordénase a TRANSPORTES DE CARGA DEL CESAR S.A.S., que en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a favor de BANCO DE OCCIDENTE S.A., el local 37 / N2, que hace parte de la Urbanización Pinares Condominio Club Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 15 N° 10N - 65 Eco Centro Comercial y Empresarial del Municipio de Piedecuesta (Santander), identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 314-62885. Si la entrega no sucede en el término señalado, para que ella tenga lugar, comisionase al señor Juez Civil Municipal de Piedecuesta (Santander). Líbrese el correspondiente despacho comisorio con los insertos que sean del caso.

TERCERO. - Condénase a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Por secretaría liquídense las mismas conforme al artículo 366 del C.G.P., incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 3 smlmv.

Notifíquese,

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS

Juez.

(2)

Firmado Por:

**Luis Roberto Ortiz Arciniegas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Bucaramanga - Santander**

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: **4141fa2b7a5db6728fa1f71201189112386b6e20b665fa5a474680150f5fe5ed**
Documento generado en 15/06/2022 02:10:45 PM

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