



PROCESO: VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE (LEASING)  
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.  
DEMANDADO: INGEN&AR LTDA  
RADICACIÓN: 44001310300220240004200

---

### JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Riohacha, cinco (5) de julio de dos mil veinticuatro (2024).

En atención a la constancia secretarial que antecede<sup>1</sup> escrito remitido por el apoderado de la parte actora el 4 de junio del año en curso<sup>2</sup> y, comoquiera que se encuentra surtido el trámite legal de la instancia, compete definir en fallo de fondo el mérito de las pretensiones invocadas, al tenor del numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.

#### ANTECEDENTES.

Mediante libelo cuyo conocimiento correspondió previo reparto a este Juzgado<sup>3</sup>, BANCO DE OCCIDENTE S.A., por conducto de su apoderada judicial, demandó mediante los trámites propios de un proceso de restitución de tenencia a INGEN&AR LTDA, con el objeto de dar por terminado el contrato de leasing financiero inmobiliario N° 180-100228<sup>4</sup>, cuya duración corresponde a 120 meses, iniciando el 22/09/2014 y terminado el 22/10/2024, cancelado el primer canon el 22/10/2014, con fecha de celebración 18 de julio de 2014, entre aquél y este, en relación con el inmueble ubicado en la carrera 11 N° 12 A-23 LOTE y carrera 11 N° 12 A-27 del Edificio/ Aparta hotel Talapuinn de Riohacha – La Guajira, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 210-40913, cuya descripción y linderos aparecen señalados en la demanda y sus anexos.

Se adujo como causa para pedir, que entre BANCO DE OCCIDENTE S.A., y la sociedad INGEN&AR LTDA, se celebró el día 18 de julio de 2014, un contrato de leasing financiero inmobiliario por el término de 120 meses, cuya fecha de inicio data 22/09/2014, cancelando el primer canon variable el 22/10/2014, por valor de \$4.378.251, respecto del bien inmueble antes identificado, habiéndose pactado como opción de adquisición \$3.014.122 y valor del bien \$301.412.156. Del mismo modo se indicó que la parte demandada incumplió el contrato porque no pagó los cánones causados y otros conceptos desde el 22/04/2023 hasta el 22/02/2024 (hecho 4º de la demanda).

Admitido el libelo introductor por auto calendado 7 de mayo de 2024, del mismo se entendió notificada a la parte demandada el 29 de mayo de 2024<sup>5</sup>, en las condiciones que refiere el artículo 8º la Ley 2213 de 2022, sin que oportunamente diesen contestación a la demanda o formularsen 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 C.G.P., concordante con el artículo 385 de la misma Codificación.

#### CONSIDERACIONES.

En el caso sometido a litigio, 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 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

---

<sup>1</sup> TYBA. Registrado: 05/07/2024

<sup>2</sup> TYBA. Registrado: 05/06/2024

<sup>3</sup> 01/04/2024

<sup>4</sup> Páginas 7 a 19. Pdf. 01. Contentivo de la demanda y sus anexos

<sup>5</sup> TYBA. Registrado: 05/06/2024



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, se tiene 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 Justicia<sup>6</sup>, de la siguiente forma:

*“(...) 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, consta que el 18 de julio de 2014, se ajustó el contrato de leasing financiero inmobiliario N° 180-100228<sup>7</sup>, respecto el inmueble ubicado en la carrera 11 N° 12 A-23 LOTE y carrera 11 N° 12 A-27 del Edificio/ Aparta hotel Talapuinn de Riohacha – La Guajira, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 210-40913, cuya descripción y linderos aparecen señalados en la demanda y sus anexos entre BANCO DE OCCIDENTE S.A., y la sociedad INGEN&AR LTDA.

De tal 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 los cánones causados y otros conceptos desde el 22/04/2023 hasta el 22/02/2024 (hecho 4º de la demanda), y como el incumplimiento de una de las partes es causal para obtener su terminación, así como, además, éste 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 opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Es a la parte demandada a

<sup>6</sup> Colombia. Sentencia 6462 de 13 de diciembre de 2002, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

<sup>7</sup> Páginas 7 a 19. Pdf. 01. Contentivo de la demanda y sus anexos



la que corresponde 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 lo debido 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.

### **DECISIÓN.**

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

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar terminado el contrato de leasing financiero inmobiliario N° 180-100228<sup>8</sup>, del cual da cuenta los autos, y que fuera celebrado entre BANCO DE OCCIDENTE S.A., y la sociedad INGEN&AR LTDA, respecto del inmueble ubicado en la carrera 11 N° 12 A-23 LOTE y carrera 11 N° 12 A-27 del Edificio/ Aparta hotel Talapuinn de Riohacha – La Guajira, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 210-40913, cuya descripción y linderos aparecen señalados en la demanda y sus anexos.

**SEGUNDO.** – Ordenar a INGEN&AR LTDA que en el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, si no lo hubiesen hecho con antelación, restituya a favor del BANCO DE OCCIDENTE S.A., el inmueble ubicado en la carrera 11 N° 12 A-23 LOTE y carrera 11 N° 12 A-27 del Edificio/ Aparta hotel Talapuinn de Riohacha – La Guajira, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 210-40913. Si la entrega no sucede en el término señalado, para que ella tenga lugar, comisionase al señor Juez Civil Municipal de Riohacha (La Guajira) - Reparto. Por secretaria elabórese correspondiente despacho comisorio con los insertos que sean del caso.

**TERCERO.** - Condenar a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Por secretaria líquidense conforme lo establece el artículo 366 del C.G.P, incluyendo como agencias en derecho la suma equivalente a un (1) s.m.l.m.v, conforme lo autoriza el literal b. numeral 1 del artículo 5º del Acuerdo PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Notifíquese y cúmplase,

OSCAR FREDY ROJAS MUÑOZ  
Juez.

Firmado Por:  
Oscar Fredy Rojas Muñoz  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 002  
Riohacha - La Guajira

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: **e39a5ab29904f363ff269532eae798b8c7c4bdb6371eef33aa2072ae9ab5b5d3**

Documento generado en 05/07/2024 05:30:57 PM

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