



Julio veintinueve (29) de dos mil veintiuno (2021)

REF: VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE

Demandada: J.P. CONSTRUCCIONES LTDA

Radicación: 44001310300220200008700

Surtidas las etapas procesales, le corresponde al Despacho en esta oportunidad proferir sentencia dentro del proceso verbal de restitución de tenencia, adelantado mediante apoderado por el BANCO DE OCCIDENTE en contra de J.P. CONSTRUCCIONES LTDA.

#### ANTECEDENTES

##### 1. La demanda.

Por intermedio de apoderado judicial, BANCO DE OCCIDENTE presentó demanda verbal de restitución de tenencia contra la sociedad J.P. CONSTRUCCIONES LTDA, con el fin de que se declaren terminados los contratos de Leasing Financiero Nros. 180-87554, 180-127860 y 180-118343, que se ordene a la demandada restituir al demandante los bienes materia de los contratos de Leasing Financiero, además, de la práctica de las diligencias de entrega de estos bienes de conformidad con el artículo 308 del C.G.P., y se condene a la demandada al pago de las costas y no se la escuche hasta cuando cancelen todo lo adeudado.

Como fundamento de las anteriores pretensiones, el apoderado de la parte actora manifestó que el día 26 de diciembre de 2012 la sociedad demandada celebró con el demandante contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-87554 sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 210-56912 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, con un canon mensual de \$3.480.615, que la locataria pago los cánones causados hasta el 26 de noviembre de 2019, que se abstuvo de pagar desde el mes de diciembre del mismo año, y relaciono estos cánones adeudados hasta el 26 de noviembre de 2020.

Aunado a lo anterior, señaló que el 22 de noviembre de 2018 la misma locataria celebró con el demandante contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-127860 sobre un lote de terreno ubicado en la calle 11 N° 3-48 de esta ciudad, con un canon mensual de \$7.107.542, que esta locataria pagó los cánones causados hasta el 22 de febrero de 2019, y se abstuvo de pagar desde el mes de marzo del mismo año, y relaciono estos cánones adeudados hasta el 22 de noviembre de 2020.

Finalmente, informó que el 08 de mayo de 2017 la mencionada sociedad demandada celebró con el demandante contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-118343 sobre un vehículo campero Toyota Runner con placas DIV-177, con un canon mensual de \$2.734.003, que esta locataria pagó los cánones causados hasta el 08 de noviembre de 2019, y que se abstuvo de pagar desde el mes de diciembre del mismo año, y relaciono estos cánones adeudados hasta el 08 de noviembre de 2020.

#### ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto de fecha 10 de febrero de 2021, este Despacho admitió la presente demanda, disponiendo su notificación al demandado de conformidad con los artículos 291 y siguientes del CGP, corriéndole traslado de la misma en la forma dispuesta en el artículo 91 ibidem. Luego, a través de providencia de fecha 07 de mayo de la presente anualidad, y de acuerdo a lo previsto en el inciso 2° del artículo 301 de C.G.P., se tuvo por notificada la parte demandada por conducta concluyente desde la notificación de dicha providencia.

Así las cosas, mediante memorial allegado el día 25 de mayo de 2021, la parte demandada a través de su apoderado contestó la presente demanda manifestando que eran ciertos los hechos, oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones y proponiendo la excepción previa de falta de competencia. Por lo anterior, y una vez surtido el traslado sin que la parte demandante se pronunciara al respecto, a través de auto de fecha 17 de junio de 2021 el



Despacho declaro impróspera la excepción previa de falta de competencia propuesta por la parte demandada, sin condena en costas.

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta que no hay debate probatorio se proferirá sentencia anticipada de conformidad con lo dispuesto numeral 2º artículo 278 C.G.P., decisión que se adoptará por escrito.

Sobre el tema, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia recordó que *“en otras oportunidades ha destacado que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil supone, por regla general, una sentencia dictada de viva voz, tal pauta admite numerosas excepciones, como cuando la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane”*<sup>1</sup>.

### CONSIDERACIONES

i) Problema jurídico: se circunscribe a determinar la existencia de los contratos de leasing entre la parte demandante y la demandada, con el fin de establecer si la sociedad demandada los incumplió y por tanto debe proceder a restituir los bienes objeto de dichos contratos.

ii) Presupuestos procesales.

Del estudio del plenario se determina que los requisitos indispensables para su formación y desarrollo normal, representados en la demanda en forma, competencia del funcionario judicial y capacidad de las partes tanto para serlo como para obrar procesalmente, se encuentran reunidos a cabalidad, circunstancia que permite ser decidido en el fondo mediante una sentencia de mérito, pues no se vislumbra causales de nulidad que invaliden lo actuado.

iii) Legitimación en la causa.

La institución de la legitimación en la causa no es un presupuesto procesal, sino que es un aspecto de derecho sustancial que consiste en la identidad de la persona del demandante con la persona que tiene la titularidad del derecho reclamado, y en la persona del demandado con la persona que está obligada en forma correlativa a satisfacer el derecho.

La legitimación estudiada en el presente asunto, no ofrece reparo respecto de las partes demandante y demandada, puesto que de la copia de los contratos de Leasing Financiero Nros. 180-87554, 180-127860 y 180-118343, el BANCO DE OCCIDENTE, se encuentra legitimado para solicitar la terminación de los mismos y la consecuente restitución de los bienes objeto de los mismos, entre otras causales, por el incumplimiento de las obligaciones de pago a favor del Banco (numeral 3º de la cláusula Décima Primera del Clausulado General de los mencionados Contratos) (cláusula Décima Cuarta del Clausulado General del contrato No. 180-87554 y Clausula Décima Segunda del Clausulado General los contratos Nros. 180-127860 y 180-118343); y la locataria, en este caso la sociedad J.P. CONSTRUCCIONES LTDA es la obligada a restituir el bien una vez terminado el contrato por cualquier motivo (cláusula Décima Cuarta del Clausulado General del contrato No. 180-87554 y Clausula Décima Segunda del Clausulado General los contratos Nros. 180-127860 y 180-118343).

iv) El Contrato De Arrendamiento Financiero Leasing

El contrato de LEASING es un contrato bilateral, puesto que para su perfeccionamiento surgen obligaciones para ambas partes; es oneroso porque genera contraprestaciones

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Sentencia SC-132-2018 del 12 de febrero de 2018, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.



económicas, la una de entregar materialmente el bien jurídico patrimonial para su uso y goce y la otra la de pagar un canon periódico durante el plazo acordado, por ello se afirma también que es un contrato de tracto sucesivo, tiene la característica de tratarse de un contrato conmutativo lo que impone que en leasing se mantenga, entre las contraprestaciones, el equilibrio contractual.

En el LEASING FINANCIERO, cuyos extremos contractuales se denominan propietario y locatario, las obligaciones se traducen para la primera, en entregar a título de mera tenencia, un bien para su uso y goce, y traditar el dominio al segundo, en el evento de que éste haga uso de la opción pactada a su favor, previo el pago del precio. El locatario, por su parte, se obliga a pagar el canon, a usar la cosa de conformidad con su naturaleza, a conservarla en buen estado de funcionamiento, a asegurarla, así como permitir su inspección por parte del LEASING o sus dependientes y a restituirla, en caso de no ejercer la opción de adquisición o compra.

El Decreto 913 de 1993, fijó un marco para los negocios de leasing financiero y en su artículo 2º lo definió así:

*“Entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del 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.*

*En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora, derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza opción de compra (...).”*

Desde el punto de vista jurisprudencial, el contrato de leasing fue entendido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia 6462 del 13 de diciembre de 2002, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, de la siguiente manera:

*“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, 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.”*

v) Del caso concreto

Como se advirtió en consideraciones previas, el trámite del proceso de restitución de tenencia iniciado por BANCO DE OCCIDENTE contra la sociedad J.P CONSTRUCCIONES LTDA obedeció al presunto incumplimiento de esta última en los pagos periódicos acordados en los contratos de Leasing Financiero Nros. 180-87554, 180-127860 y 180-118343.

Delanteramente debe indicarse que, los contratos allegados cumplen con los requisitos legales generales previstos en el artículo 1502 del C.C. y como requisito esencial del contrato de leasing financiero<sup>2</sup>, se encuentran convenida la entrega de los bienes para el uso y goce de la demandada, el establecimiento de un canon periódico compuesto por

<sup>2</sup> ASOBANCARIA - <https://www.asobancaria.com/leasing/89-preguntas-del-leasing/>



amortización y componente financiero, y la existencia en favor del locatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en los contratos, que podrá ejercer, siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 244 del CGP los contratos aportados se presumen auténticos y no existe prueba en el plenario que desvirtúe lo consignado en los mismos.

Respecto a los cánones de arrendamiento, se pactó en la cláusula quinta del Clausulado General del contrato de Leasing Financiero Nro. 180-87554 que *“EL LOCATARIO se obliga a pagarle al BANCO cánones en la periodicidad prevista en el numeral de las Condiciones Generales denominado “Periodo de Pago” (...) El LOCATARIO deberá efectuar el pago de los cánones en los días establecidos para su cancelación, contados a partir de la fecha de pago del primer canon”*. En el anexo de Parte I Condiciones Generales de este contrato se pactó un periodo de pago mensual y como fecha de pago del primer canon el 25 de agosto de 2013.

Por su parte en la cláusula quinta del Clausulado General de los contratos de Leasing Financiero Nros. 180-127860 y 180-118343, con relación a los cánones de arrendamiento, se estableció en ambos que *“EL LOCATARIO se obliga a pagarle al BANCO cánones ordinarios en la periodicidad prevista en el ítem de las Condiciones Generales denominado Periodo de Pago (...) El LOCATARIO deberá efectuar el pago de los cánones en los días establecidos para su cancelación, contados a partir de la fecha de pago del primer canon”*. En el anexo de Parte I Condiciones Generales del contrato No. 180-127860 se pactó un periodo de pago mensual y como fecha de pago del primer canon el 31 de diciembre de 2018, y en el anexo de Parte I Condiciones Generales del contrato No. 180-118343 se pactó un periodo de pago mensual y como fecha de pago del primer canon el 20 de junio de 2017.

En cuanto a la terminación unilateral de los contratos, en el numeral tercero de la cláusula Decima Primera del Clausulado General de los contratos de Leasing Financiero Nros. 180-87554, 180-127860 y 180-118343, se estipuló que el contrato terminará por el incumplimiento de cualquier obligación que directa o indirectamente, conjunta o separadamente, tenga el locatario para con el banco, en especial por el incumplimiento de las obligaciones de pagar a favor de este último, acordándose en la cláusula Decima Octava del contrato Nro. 180-87554 que el Locatario renunciaba expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirse en mora en caso de retraso o de incumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, y en la cláusula Decima Tercera de los contratos Nros. 180-127860 y 180-118343 se acordó que el Locatario renunciaba expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirse en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud del contrato, además en la cláusula Decima Cuarta del contrato Nro. 180-87554 se pactó que el locatario debía restituir el bien en los casos en que ello procede en buen estado de conservación y funcionamiento salvo su deterioro normal, poniéndolo a disposición de el Banco en los términos y condiciones previstos por el, y en la cláusula Decima Segunda de los contratos Nros. 180-127860 y 180-118343 se estableció que terminado, resuelto o resciliado por cualquier causa o motivo el contrato, salvo en los casos de terminación por el ejercicio y pago de la opción de adquisición, el locatario debía restituir de manera inmediata el bien en buen estado de conservación y funcionamiento salvo su deterioro normal por el uso, entregando el bien a disposición del Banco en los términos y condiciones previstos por este.

La parte demandante aduce que el locatario ha incumplido el pago de los cánones de arrendamiento pactados en los Contratos de Leasing Financieros Nros. 180-87554, 180-127860 y 180-118343, incurriendo en mora desde el 26 de diciembre, 22 de marzo y 8 de diciembre de 2019 respectivamente, hechos que la parte demandada admite como ciertos en su contestación, sin solicitar la práctica de pruebas y ello mereció proferir sentencia, pues la referida confesión no se encuentra infirmada.



Una valoración conjunta de los medios probatorios anexos a la demanda, permite al Juzgado encontrar debidamente acreditada la existencia del vínculo contractual con los Contratos de Leasing Financiero N° 180-87554, celebrado el 26 de diciembre de 2012, N° 180-127860, celebrado el 22 de noviembre de 2018, y N° 180-118343, celebrado el 08 de mayo de 2017, junto con sus anexos (Condiciones Generales, Actas de Entrega, Certificado de Autenticidad de Firmas del contrato N° 180-87554 y Pagarés) y que estos contratos fueron suscritos por BANCO DE OCCIDENTE y la sociedad J.P. CONSTRUCCIONES LTDA a través de su representante legal Jaime Arturo Pinedo Pabón; además, en la escritura pública N° 504 de 23 de abril de 2015 se aprecia la celebración de un contrato de compraventa a través de la cual el BANCO DE OCCIDENTE adquirió el inmueble ubicado en la calle 11 N° 3-48 de esta ciudad e identificado con la matrícula inmobiliaria N° 210-60685, y que con ocasión a un contrato de leasing celebrado entre esta entidad bancaria con J.P. CONSTRUCCIONES LTDA, dicho inmueble le fue entregado a esta última, además, en la escritura pública N° 852 del 11 de julio de 2013 se observa la celebración de otra compraventa entre J.P. CONSTRUCCIONES LTDA como vendedor y BANCO DE OCCIDENTE como comprador del inmueble ubicado en la calle 28 N° 12-103 de esta ciudad e identificado con la matrícula inmobiliaria N° 210-56912, y que con ocasión a un contrato de leasing celebrado entre estas partes le fue entregado dicho inmueble a J.P. CONSTRUCCIONES LTDA, advirtiéndose que los mencionados inmuebles son objeto de los contratos Nros. 180-127860 y 180-87554 respectivamente.

Igualmente se encuentra acreditada la obligación de la parte demandada de pagar los cánones de arrendamiento en virtud de los mencionados contratos y con fundamento en los mismos; el hecho de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento por los valores correspondientes a los periodos indicados por el BANCO DE OCCIDENTE aparece aceptada por la parte demandada en su contestación a la demandada, en tal sentido se encuentra igualmente acreditado el incumplimiento contractual de la plurimencionada demandada, lo que ocasiona la terminación del contrato en mención y la consecuente obligación de restituir los bienes inmuebles y mueble objeto de los contratos.

Ha de indicarse que la prueba documental allegada se considera suficiente para acceder a las pretensiones de la demanda en atención al debate que debe surtir en este tipo de procesos, así se infiere de la norma procesal aplicable por analogía al presente trámite (artículos 384 y 385 del CGP) en la medida que allegados los contratos “de arrendamiento” con la demanda, si no hay oposición manda preferir sentencia ordenando la restitución, por lo que se entiende que los mismos son prueba suficiente para sustentar dicho proveído.

Acreditado entonces la existencia de los contratos de leasing y el incumplimiento de los mismos por parte de la demandada, resulta procedente acceder a las pretensiones de la demanda y por tanto la declaratoria judicial de terminación de estos contratos por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales pactados; y como consecuencia de ello, procede la restitución de los bienes inmuebles y mueble entregados en arrendamiento a la demandada, en el término de DIEZ (10) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, y se condenará a la parte demandada a pagar las costas del proceso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 1 del CGP, ordenándose su liquidación por Secretaría.

En caso de que no se realice la referida entrega se procederá a la misma previa solicitud de la parte demandante en los términos del artículo 308 del CGP.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Riohacha, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN de los Contratos de Leasing Financiero Nros. 180-87554, 180-127860 y 180-118343, celebrados entre BANCO DE OCCIDENTE y J.P. CONSTRUCCIONES LTDA, por incumplimiento del locatario en el pago de los cánones mensuales pactados en estos contratos.



SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ORDENESE a la sociedad J.P. CONSTRUCCIONES LTDA que efectúe la restitución de los bienes inmuebles y mueble arrendados con ocasión de los Contratos de Leasing Financiero Nros. 180-87554,180-127860 y 180-118343 celebrados entre BANCO DE OCCIDENTE y J.P. CONSTRUCCIONES LTDA denominados: inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 210-56912 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicado en la calle 28 entre las carreras 12 A y 12 B, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 210-60685 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicado en la calle 11 No. 3-48 y un vehículo con placas DIV-177 al BANCO DE OCCIDENTE, en el término de DIEZ (10) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, según lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Para la entrega de los bienes se procederá a la misma previa solicitud de la parte demandante en los términos del artículo 308 del CGP

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad con lo expuesto, liquídense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**Firmado Por:**

**YEIDY ELIANA BUSTAMANTE MESA  
JUEZ**

**JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE 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:

**e65c353037565c782ce0fc12968235538996d86b82d8ac5fc7952941c0352dbb**

Documento generado en 29/07/2021 04:42:26 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**