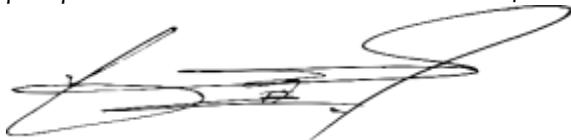


CONSTANCIA DE TÉRMINOS: La dejo en el sentido de indicar que el término con el que contaba el demandado para pronunciarse sobre la demanda venció el 4 de septiembre de 2021, en silencio.



JAVIER ANDRÉS MARÍN VILLEGAS  
OFICIAL MAYOR

**PROCESO:** RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE  
**DEMANDANTE:** BANCO DE OCIDENTE S.A.  
**DEMANDADO:** DON JEDIONDO SOPITAS Y PARRILLA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN  
**RADICACIÓN:** 63001310300120210005200

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Armenia Q., doce de octubre de dos mil veintiuno

**Rad. 2021-00052**

Concita la atención del juzgado dictar sentencia en este proceso de restitución de inmueble dado en arrendamiento promovida por BANCO DE OCIDENTE S.A., en contra de DON JEDIONDO SOPITAS Y PARRILLA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN.

## **ANTECEDENTES**

### **1. Pretensiones**

El BANCO DE OCIDENTE S.A., pretende que se declare terminado el contrato Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-89399, suscrito el 12 de marzo de 2013, entre BANCO DE OCCIDENTE, de una parte, y de la otra, como Locatario, DON JEDIONDO SOPITAS Y PARRILLA S.A.S., respecto del “LOCAL COMERCIAL No. 2-14, ubicado en la Carrera 6 No. 3-180, con matrícula inmobiliaria 280-192165.”, y que como consecuencia de ello se ordene la restitución del citado inmueble y se condene al demandado en costas.

### **2. Hechos**

Dichas pretensiones las sustentó en los siguientes hechos:

1. Que en virtud de la Ley 1116 de 2006, mediante auto 2020-01-028142, del 28 de enero de 2020, corregido por auto No. 2020-01-036590 del 5 de febrero de 2020, la Superintendencia de Sociedades admitió a un proceso de reorganización empresarial a la sociedad DON JEDIONDO SOPITAS Y PARRILLA S.A.S.
2. Que, con ocasión al trámite concursal, surge de carácter obligatorio para la parte admitida, y en aplicación de lo establecido en el artículo 71 de la ley 1116 de 2006, cancelar de manera oportuna los gastos de administración; emolumentos que se refieren a la causación mensual de los cánones de los contratos de leasing

financiero vigentes que se siguen causando con posterioridad a la admisión de la reorganización.

3. Que la sociedad DON JEDIONDO SOPITAS Y PARRILLA S.A.S. se ha sustraído del pago oportuno de los cánones posteriores a la admisión del acuerdo concursal, del Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-89399, facultando así a los acreedores a iniciar el trámite de restitución con ocasión del cobro de estos rubros, en aplicación de lo establecido en el artículo 22 de la ley 1116 de 2006.
4. Que el día 4 de octubre de 2013, mediante otro si al Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-89399, se modificó el numeral 1.0 de las Condiciones Generales del Contrato, que corresponde a los bienes objeto del contrato, en los siguientes términos: “Descripción: Lote Comercial No. 2-14, Dirección: Carrera 6 No. 3-180, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 280-192165, y cuyos linderos se describen en la escritura Pública No. 1251 del 26 de junio de 2013, de la Notaría 2 de Armenia.
5. Que Mediante Otrosí No. 3 al contrato de leasing financiero No. 180-89399, se modificó la duración del contrato, la fecha de terminación y la fecha de pago de la opción de adquisición, de la siguiente manera: Duración del leasing: 190 meses, Fecha de terminación: Día 11 Mes 10 Año 2029, Fecha de pago de la opción: Día 11 Mes 10 Año 2029.
6. La forma de pago establecida para cancelar las obligaciones contenidas en el Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario mencionado, se determinó bajo la modalidad de “CANON VARIABLE”, en donde el primer canon correspondía a la suma de TRES MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS (\$3.203.340.00) MONEDA CORRIENTE, y los cánones subsiguientes se determinaron de conformidad con la cláusula quinta del contrato anteriormente mencionado, la cual fue modificada mediante el otrosí No. 2.
7. Que la parte demanda se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento del 13 de abril de 2020 al 11 de febrero de 2021

### **3. Posición de la parte demandada**

La parte demandada fue notificada personalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, el día 6 de septiembre de 2021 al correo electrónico [contabilidad@donjediondo.com](mailto:contabilidad@donjediondo.com), transcurriendo en término con el que contaba para pronunciarse sobre la demanda en silencio.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Decisiones parciales de eficacia y validez**

Se satisfacen en este asunto los requisitos necesarios para la constitución válida y regular de la relación jurídico-procesal, como son la competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y procesal.

## **2. Fundamentos de la decisión**

El contrato de Leasing es un contrato mercantil que tiene por objeto la locación de bienes inmuebles o muebles por Compañías de Financiamiento Comercial, para el uso por la arrendataria, mediante el pago de unas cuotas periódicas y con opción a favor de esta última de comprar dichos bienes por un valor pactado

El Decreto 913 de 1993, definió el contrato de LEASING FINANCIERO, considerado como una operación de arrendamiento financiero mediante la cual se entrega un bien de propiedad de la Compañía de Financiamiento Comercial a otro, a título de arrendamiento para su uso y goce con la facultad de comprarlo al final.

De lo dicho, se puede inferir que este contrato tiene dos componentes, uno de arrendamiento y otro de venta, el primero, conlleva la entrega de la tenencia, y el segundo le otorga la posibilidad de volver dueño al locatario al final de un tiempo estipulado, lo que necesariamente no siempre sucede, sin que ello desvirtúe este contrato; en consecuencia, no cabe duda que hay entrega de un bien en mera tenencia, lo que no pugna con la entrega adicional del control y dirección del bien.

El artículo 384 del Código General del Proceso consagra la acción de restitución de tenencia que se derive de cualquier tipo de contrato, tanto de bienes inmuebles como muebles, disposición que remite al artículo 384 ibídem, que en su numeral 3º, preceptúa que:

*“3.- Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

Para la prosperidad de esta acción se requiere que se demuestre la existencia de un contrato que dé la tenencia de un bien y de la causal de la terminación del mismo, las cuales pueden estar pactadas expresamente en el contrato de Leasing, de no estarlo se regularan por lo previsto en el contrato que más se le asemeja, en este caso el contrato de arrendamiento. Sin que se requiera la constitución en mora para solicitar la terminación del contrato por haberse derogado el artículo que así lo disponía, esto es, el artículo 2035 del Código Civil por el artículo 43 de la ley 820 de 2003.

## **3. Síntesis y valoración probatoria**

**Existencia del contrato**

Se acreditó entre las partes de este proceso con la prueba documental allegada del contrato de Leasing Habitacional, suscrito por El BANCO DE OCCIDENTE S.A. en calidad de propietario del respectivo bien inmueble, siendo el arrendatario DON JEDIONDO SOPITAS Y PARRILLA S.A.S., quien ostenta la tenencia del mismo.

El contrato fue aportado por escrito, donde se plasma de forma completa y pormenorizada las obligaciones de las partes, entre ellas, las que corresponden al pago de los cánones de arrendamiento, cuyo incumplimiento se anuncia en la demanda.

**Causal de terminación del contrato.**

En la cláusula decima primera se lee en lo pertinente:

*“TERMINACION DEL CONTRATO. El contrato se terminará: (...) 3. 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 pago a favor del BANCO”*

En este proceso, la parte actora afirmó en el hecho 11 de la demanda, que el demandado le los meses de ABRIL de 2020 a febrero del año 2021, constituyendo ésta una negación indefinida que no desvirtuó el demandado, quien se notificó personalmente conforme a lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, sin que hiciera ningún pronunciamiento.

**CONCLUSIÓN**

De lo anterior, se colige que se cumple en este asunto con los requisitos del artículo 384, numeral 3° ya transcrito.

Así las cosas, se declarará terminado el contrato de Leasing Habitacional celebrado entre las partes en este asunto, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, se ordenará al reclamado restituir a la parte actora el bien inmueble ya descrito en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, en caso de no hacerlo, se comisionará para la entrega del mismo, la que se hará a la parte demandante.

Igualmente, se condenará en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante; téngase como agencias en derecho la suma de \$1.817.052.



63001310300120210005200

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