



Rad. 080013153016-2021-00223-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL).**

DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

DEMANDADO: **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

Cuyas medidas y linderos aparecen descritas en la Escritura Pública No. **1.453** del **07 de septiembre de 2017** otorgada por la Notaría Pública Sexta del Círculo de Barranquilla:

República de Colombia

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRE (1453)

DE FECHA: SEPTIEMBRE SIETE (07) DE DOS MIL DIECISIETE (2017).

NOTARIA DE ORIGEN: SEXTA DE BARRANQUILLA.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	CODIGO NOTARIAL	CUANTIA
ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA	110	SIN CUANTIA
COMPRAVENTA	122	\$700.000.000.00
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	622	SI () NO (X)

MATRICULAS INMOBILIARIAS: 040-283173

REFERENCIA CATASTRAL: 01-03-0226.0002.801.

MUNICIPIO: PUERTO COLOMBIA - ATLÁNTICO.

ZONA DE UBICACIÓN: URBANO.

DENOMINACIÓN Y/O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LOTE NUMERO DOS (2) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAGOMAR, JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN DE DOS PISOS EN EL EDIFICADA, UBICADO EN TRANSVERSAL 3A N°. 3-280 EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA (HOY).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACIÓN
VENDEDOR:	
ESPERANZA IGNACIA JIMENEZ BELTRAN	C.C. No. 20.666.015
COMPRADOR:	
BANCO DAVIVIENDA S.A.	NIT: 860.034'313-7
LOCATARIA	

DATA FILE S.A. 9200485

Con ocasión del incumplimiento de **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO**, de las condiciones pactadas en el contrato de leasing referenciado; el establecimiento del sector financiero demandante a través de apoderado judicial, impetró el presente proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble con el cual se solicitó que se declare el incumplimiento del contrato de Leasing financiero suscrito entre la entidad del sector financiero demandante y la citada demandada, la terminación de dicho



Rad. 080013153016-2021-00223-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL).**

DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

DEMANDADO: **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

contrato y como consecuencia de la declaratoria de la terminación del contrato se ordene la restitución del bien inmueble objeto del leasing y sean condenados en costas.-

Estas pretensiones las hace descansar en los siguientes hechos que se extractan así:

*“1. La entidad demandante, **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, como entidad autorizada en virtud a la ley 795 de 2003 y el decreto 777 de 2003, celebró mediante documento privado No. 06002028400131823 de fecha 22 DE NOVIEMBRE DE 2017, un contrato de arrendamiento financiero o de leasing habitacional, con el demandado BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO arrendatario/locatario sobre el inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 3A No. 3-280 LOTE 2 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAGOMAR EN PUERTO COLOMBIA - ATLANTICO, el cual, se identifica los números de matrícula inmobiliaria 040-283173.*

2. El contrato de arrendamiento financiero, se celebró por el término de 240 meses, contados a partir del 22 DE NOVIEMBRE DE 2017 y el arrendatario, se obligó a pagar por el arrendamiento, como canon mensual la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$4.520.000,00). Pago que debían efectuar por cada MES VENCIDO.

3. El acuerdo de voluntades, contempla la OPCIÓN DE COMPRA, por medio del cual, el arrendatario podrá ADQUIRIR EL INMUEBLE, una vez haya cumplido con el PAGO de todos los 240 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.

4. El valor TOTAL de dicho contrato, al momento de suscribirse era de CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$460.000.000) Moneda Legal Colombiana, de los cuales a hoy adeuda la suma de capital CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (\$439.827.094,87), más intereses corrientes de mora y seguros.

5. La parte demandada, incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones a partir del día 22 DE OCTUBRE DE 2020.6. Los cánones que al momento de incoar la presente acción están insolutos son los siguientes:



Rad. 080013153016-2021-00223-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL).**

DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

DEMANDADO: **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

Canon del mes de	Valor del canon en Pesos
2021/08/22	\$4.520.000,00
2021/07/22	\$4.520.000,00
2021/06/22	\$4.520.000,00
2021/05/22	\$4.520.000,00
2021/04/22	\$4.520.000,00
2021/03/22	\$4.520.000,00
2021/02/22	\$4.520.000,00
2021/01/22	\$4.520.000,00
2020/12/22	\$4.520.000,00
2020/11/22	\$4.520.000,00
2020/10/22	\$4.520.000,00

TOTAL: 11 (ONCE) cánones adeudados para un total \$49.720.000a la fecha, más los intereses corrientes generados y los intereses de mora a la tasa máxima vigente permitida, seguros contratados y costos de Cobranza.

A la demanda se acompañó copia digital del contrato referido junto a la copia de la escritura **1.453** del **07 de septiembre de 2017** otorgada por la Notaría Pública Sexta del Círculo de Barranquilla. A su vez, la demanda fue admitida mediante auto de fecha **siete (07) de septiembre de dos mil veintiuno (2.021)**. Así mismo, se aprecia que, fue remitida notificación personal conforme lo dispuesto en el Art. 8 del Decreto Legislativo Nro. 0816 de 2020 expedido por el Gobierno Nacional de la demandada **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO** a la dirección electrónica salimturizodumar@hotmail.com, por conducto de la empresa de mensajería **INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.**, con resultado de: *“acuse de recibo abierto por destinatario”*, conforme certificación de fecha **13 de noviembre de 2022**:

DESTINATARIO BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO

DIRECCION salimturizodumar@hotmail.com

RESULTADO: ACUSE DE RECIBO ABIERTO POR DESTINATARIO

N° DE PROCESO 223-2021

FECHA Y HORA DE INGRESO AL SISTEMA 03/11/2021 14:35:00

FECHA Y HORA DE ENTREGA DEL MENSAJE 03/11/2021 14:39:26

FECHA Y HORA DE APERTURA DEL MENSAJE 03/11/2021 14:42:04

Trazabilidad de la entrega:

Solicitud enviada correctamente al correo: salimturizodumar@hotmail.com

Contenido del mensaje: El libertador realiza la entrega de la NOTIFICACION PERSONAL ART. 8 DECRETO 806 para su conocimiento y debido proceso. Por favor no responder a este correo.

Carrera 44 No. 38- 11 Edificio Banco Popular Piso 4°.

Tel. **3885005 Ext. 1105** www.ramajudicial.gov.co

Correo Electrónico: ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

¡Siguenos en Twitter! Nuestra cuenta es [@16juzgado](https://twitter.com/@16juzgado).

Barranquilla – Atlántico. Colombia.



No. SC5780 - 4

No. GP 058 - 4



Rad. 080013153016-2021-00223-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL).**

DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

DEMANDADO: **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

Igualmente, la empresa de correos citada, certificó la remisión del auto admisorio de la demanda, la demanda y sus anexos, con constancia de cotejado y sellado:

Adjuntos:

Archivo	Nombre del archivo	
	Content0-text.html	Ver archivo adjunto.
	Content1-application-BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO (1) Y ANEXOS.pdf	Ver archivo adjunto. Visible en los documentos.

Este certificado se ha generado a instancias y con el consentimiento expreso del interesado, a través de un sistema seguro y confidencial. A este certificado se le ha asignado un identificador único en los registros del operador firmante.

Colombia, a 3 de Noviembre de 2021

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO DIECISEIS (16) CIRCUITO DE BARRANQUILLA

ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

**Art. 8 del Decreto 806 del 04 de Junio de 2020
NOTIFICACIÓN PERSONAL**

Señor(a)

BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO

Dirección de correo electrónico: salimturizodumar@hotmail.com

No. de Radicación del Proceso	Naturaleza del Proceso	Fecha Providencia
223-2021	VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE	07 DE SEPTIEMBRE DE 2021

ANEXOS

1. Copia del Mandamiento de Pago o del Auto Admisorio de la Demandada.
2. Copia de la Demanda que dio inicio a la presente acción.

ABOGADA PARTE INTERESADA



Carrera 44 No. 38- 11 Edificio Banco Popular Piso 4°.
Tel. **3885005 Ext. 1105** www.ramajudicial.gov.co
Correo Electrónico: ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
¡Siguenos en Twitter! Nuestra cuenta es [@16juzgado](https://twitter.com/@16juzgado).
Barranquilla – Atlántico. Colombia.





Rad. 080013153016-2021-00223-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL).**

DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

DEMANDADO: **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

A su vez, guardando el sujeto procesal pasivo, silencio de los hechos, pruebas y pretensiones de la demanda. De otra parte, no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado se procede a resolver. -

PROBLEMA JURÍDICO. -

Es procedente en este asunto ordenar la restitución de(los) bien(es) inmueble(s): *“Lote número dos (2) que hace parte del Conjunto Residencial Lagomar, junto con la Casa de Habitación de dos pisos en el edificada, ubicado en Transversal 3ª No. 3 – 280 en jurisdicción del Municipio de Puerto Colombia”*. Correspondiéndole el (los) folio de matrícula(s) inmobiliaria(s) numero(s) **040-283173** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; cuyas medidas y linderos aparecen descritas en la Escritura Pública No. **1.453** del **07 de septiembre de 2017** otorgada por la Notaría Pública Sexta del Círculo de Barranquilla. -

CONSIDERACIONES. -

La presente litis, reúne los presupuestos procesales para dictar sentencia de mérito:

Capacidad legal, la parte demandante está constituida por persona jurídica con representación legal para actuar y plenamente capaz, el demandado es persona jurídica con igual capacidad para actuar. -

Capacidad procesal, la parte demandante, presentó demanda mediante apoderado judicial, reuniendo así los requisitos de legitimación y postulación;

Competencia del Juez, el Despacho aprehendió el conocimiento del presente asunto, en razón a la cuantía, domicilio del demandado;

Demanda en forma, la demanda reunió los requisitos establecidos en el art. 82 C.G.P. y concordantes. -

En sentido amplio, el leasing es un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor.

Es un contrato Bilateral; vale decir, hay obligaciones recíprocas entre las partes contratantes. Se entiende sinalagmático en el sentido de que las obligaciones generadas del mismo actúan las unas como causa de las otras, y para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes, y no se requiere solemnidad alguna. No obstante lo anterior, para fines probatorios, la mayoría de los contratos se hacen constar por escrito.

Carrera 44 No. 38- 11 Edificio Banco Popular Piso 4°.

Tel. **3885005 Ext. 1105** www.ramajudicial.gov.co

Correo Electrónico: ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

¡Síguenos en Twitter! Nuestra cuenta es [@16juzgado](https://twitter.com/@16juzgado).

Barranquilla – Atlántico. Colombia.





Rad. 080013153016-2021-00223-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL).**

DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

DEMANDADO: **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

Nuestro ordenamiento procesal civil regula en su Art. 384 del Código General del Proceso, lo correspondiente a la demanda de restitución del inmueble arrendado, cuando el arrendador pretende que el arrendatario le restituya el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, aplicándose lo allí señalado igualmente para la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo (Art. 385 ibídem).

Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella. Las obligaciones nacen y comienzan a producir sus efectos desde el momento en que se presentan los hechos que según la ley constituyen las fuentes de ellas. -

En este caso alega la parte demandante que la causal invocada es la mora en el pago del canon pactado. Pues bien el numeral 4° del Artículo 384 C.G.P. establece que: *“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél.”*

Habida cuenta de lo anterior, es preciso demostrar el pago total de la obligación y aportar los recibos o consignaciones de los meses que se sigan causando en el trámite del proceso; circunstancia que no se ha configurado en el presente caso, pues la parte demanda no dio contestación a la demanda. -

La H. Corte Constitucional mediante Sentencias T-1082 de 2007, T-067 de 2010 y T-118 de 2012, indicó que la carga procesal impuesta al demandado para poder ser oído dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, contenida en los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., comprende dos supuestos principalmente, a saber:



Rad. 080013153016-2021-00223-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL).**

DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

DEMANDADO: **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

- 1) *“Los casos en que la demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento: aquí el demandado tiene que demostrar que canceló las prestaciones supuestamente adeudadas antes de la presentación de la demanda, mediante: a) los recibos de pago expedidos por el arrendador o comprobantes de consignación a favor de aquel, correspondiente a los tres últimos períodos; a falta de estos b) la consignación a órdenes del juzgado por el valor total que presuntamente se adeuda.*
- 2) *Los supuestos en los que la demanda se presenta por cualquiera de las causales establecidas en la ley, caso en el cual el demandado debe acreditar que canceló los cánones de arrendamiento que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda por el tiempo que dure el proceso, mediante: a) la presentación de la consignación realizada a órdenes del juzgado o títulos de depósito respectivos o b) la exhibición de los recibos de pagos hechos directamente al arrendador”.*

Puede afirmarse entonces que la Corte ha encontrado que las cargas procesales que se establecen al demandado para ser oído en el marco de un proceso de restitución de inmueble arrendado, se ajustan al texto constitucional porque corresponden a la inversión de la carga probatoria sin que ello vulnere el derecho al debido proceso que le asiste al arrendatario, ya que éste se encuentra en capacidad de poder demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, entre ellas, el pago de los cánones acordados.-

Nuestro ordenamiento procesal siempre ha regulado el diligenciamiento de las pruebas contemplando un conjunto de actos de obligatorio cumplimiento previos a su incorporación al proceso, guiado siempre por la garantía de los derechos de igualdad y lealtad que corresponde a quienes son partes en él. Así las cosas, las pruebas producidas, con el objeto de que cumplan con la función de llevar al Juez la convicción suficiente para que pueda decidir con certeza sobre el asunto materia de la controversia, además de ser conducentes y eficaces, deben estar practicadas e incorporadas en los términos y condiciones establecidas por la ley al respecto; de lo contrario no podrán tener plena eficacia, y así lo estipula el artículo 164 C.G.P. que preceptúa: *“Toda decisión judicial debe fundarse en pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”*. Al respecto el profesor Hernando Devis Echandía sostiene que *“probar es aportar al proceso, por los medios y procedimientos aceptados en la ley, los motivos o las razones que produzcan el convencimiento o la certeza del juez sobre los hechos”*. -

Es máxima de derecho acogida por nuestra legislación recogida en nuestro estatuto procesal en el artículo 167 así: *“Incumbe a las partes probar el*



Rad. 080013153016-2021-00223-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL).**

DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

DEMANDADO: **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen". Principio en que se recogen las reglas establecidas por el derecho romano para establecer la carga de la prueba, puesto que el fallador debe sentenciar conforme a los hechos alegados y probados oportunamente dentro del proceso. -

La carga de la prueba determina lo que cada parte tiene interés en probar para tener éxito en el proceso; es decir, cuáles hechos, entre los que forman el tema de la prueba en el proceso, necesita cada una que aparezcan probados para que sirvan de fundamento a sus pretensiones o excepciones, indicando al juez cómo debe fallar en caso de que esas pruebas falten, y en este asunto, la parte demandada no se pronunció sobre los hechos de la demanda a lo anterior atribuye al despacho a proceder acoger las pretensiones del actor, habida cuenta de que se cuenta con la prueba del contrato allegado con la demanda.-

En mérito de lo expuesto, **el JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA;**

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLÁRESE terminado el Contrato de Leasing Habitacional No. **06002028400131823** de fecha **22 de noviembre de 2017**, por incumplimiento en el pago de los cánones alegados en la demanda, suscrita entre el establecimiento financiero **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, y la ciudadana **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO**, referente al siguiente bien inmueble: *"Lote número dos (2) que hace parte del Conjunto Residencial Lagomar, junto con la Casa de Habitación de dos pisos en el edificada, ubicado en Transversal 3ª No. 3 - 280 en jurisdicción del Municipio de Puerto Colombia"*. Cor respondiéndole el (los) folio de matrícula(s) inmobiliaria(s) numero(s) **040-283173** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; cuyas medidas y linderos aparecen descritas en la Escritura Pública No. **1.453 del 07 de septiembre de 2017** otorgada por la Notaría Pública Sexta del Círculo de Barranquilla. -

SEGUNDO: ORDÉNESE a la demandada **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO**, a restituir el bien inmueble objeto de esta demanda, descrito en el numeral anterior al demandante **BANCO DAVIVIENDA S.A.** -

TERCERO: Para la práctica de la diligencia de restitución de bien inmueble referido en el numeral primero de este proveído, se comisionará al **ALCALDE MUNICIPAL DE PUERTO COLOMBIA**. Líbrese Despacho Comisorio al cual se anexará copia de la presente decisión, debidamente autenticado a costa del interesado. -



Rad. 080013153016-2021-00223-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL).**

DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

DEMANDADO: **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

CUARTO: Condénese a la demandada **BLANCA SOFIA DUMAR FRANCO**, en costas y las agencias en derecho. Fijese como agencias en derecho la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV) de conformidad con Acuerdo PSAA-16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA.

La Juez.

(MB.LE.R.B.).