



Rad. 080013153016-2022-00095-00.

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

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ.

DECISIÓN: SENTENCIA.

INFORME SECRETARIAL. Barranquilla, 4 de noviembre de 2022.

Al Despacho de la señora Juez el proceso verbal de Restitución de Bien Inmueble radicado bajo el número No. 08001-31-53-016-2022-00095-00, informando que se encuentra para proferir sentencia.

Sírvase proveer. -

SILVANA LORENA TÁMARA CABEZA.
La Secretaria.

**JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO, BARRANQUILLA.
Barranquilla, cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022).-**

El establecimiento financiero **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, celebró Contrato de Leasing Habitacional No. **06002029600088821** el día **17 de agosto de 2021** con la persona natural **ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ**, sobre el bien inmueble localizado en la *“Carrera 44B NO.99C 80 APARTAMENTO 0402 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE MONTREAL de la ciudad de BARRANQUILLA”*. Correspondiéndole el (los) folios de matrícula(s) inmobiliaria(s) numero(s) **040-439984** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla:



Cuyas medidas y linderos aparecen descritas en la Escritura Pública No. **0615 del 15 de junio de 2018** otorgada por la Notaría Pública Onceava del Círculo de Barranquilla:



Rad. 080013153016-2022-00095-00.

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

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ.

DECISIÓN: SENTENCIA.

República de Colombia

Escritura Pública CERO SEISCIENTOS QUINCE (0615)

Notaría Once de Barranquilla

Fecha: 15 de junio de 2.018

ACTO: COMPRAVENTA DE APARTAMENTO (COD. No.121), CUANTIA: \$ 230.000.000

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 040-439984

REFERENCIA CATASTRAL: 01-03-0927-0012-001

MUNICIPIO: BARRANQUILLA.

TIPO PREDIO: URBANO.

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CARRERA 44B NO. 99C - 80 CONJUNTO RESIDENCIAL "TORRES DE MONTREAL" APARTAMENTO 0402 TORRE 1.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN.

VENDEDORA: GLORIA ELENA ALVAREZ GIRALDO, C.C. No. 22.415.568

COMPRADOR: BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT No. 860.034.313-7.

LOCATARIA: ANA LUCIA MENDOZA ALVAREZ, C.C. No. 22.548.346

En Barranquilla, D.E.J.P., el quince (15) de junio de dos mil dieciocho (2.018) ante la Notaría Once de Barranquilla a cargo del abogado JAIME HORTA DIAZ, compareció GLORIA ELENA ALVAREZ GIRALDO, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 22.415.568 expedida en Barranquilla, de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, quien actúa en este acto en nombre propio y quien en adelante para todos los efectos del presente contrato se llamará LA VENDEDORA, y manifestaron: PRIMERO: Que el inmueble que transfiere no se encuentra afectado a vivienda familiar y que, por medio del presente instrumento público transfiere a título de compra-venta a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT.860.034.313-7, los derechos de dominio y posesión real y efectiva que posee y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: EL APARTAMENTO CERO CUATROCIENTO: 62 de 149 UNO (1) que hace parte de EL CONJUNTO RESIDENCIAL "TORRES DE MONTREAL", conjunto

Con ocasión del incumplimiento de ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ, de las condiciones pactadas en el contrato de leasing referenciado; el establecimiento del sector financiero demandante a través de apoderad 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 el citado demandado, la terminación de dicho contrato y como consecuencia de la declaratoria de la terminación del contrato se ordene la restitución del bien mueble objeto del leasing y sean condenados en costas.-

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

1. El día 06 DE JULIO DE 2018, el BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de entidad bancaria, celebró contrato de LEASING HABITACIONAL N° 06002029600088821 con el (los) demandado (s) ANA LUCIA MENDOZA ALVAREZ Y, en calidad de locataria, cuyos efectos jurídicos recaerían sobre el inmueble ubicado en la dirección CARRERA 44 B NO.99C 80 APARTAMENTO 0402 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE MONTREAL de la ciudad de BARRANQUILLA.

2. En cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del contrato de LEASING HABITACIONAL N° 06002029600088821, el BANCO DAVIVIENDA S.A. adquirió el derecho de dominio del inmueble ubicado en la dirección CARRERA 44 B NO.99C 80 APARTAMENTO 0402 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE MONTREAL de la ciudad de BARRANQUILLA mediante contrato de compraventa elevado a Escritura Pública No. 0615 DEL 15 DE JUNIO DE 2018 OTORGADA EN LA NOTARIA ONCE DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA y debidamente registrado en el



Rad. 080013153016-2022-00095-00.

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

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ.

DECISIÓN: SENTENCIA.

Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-439984 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BARRANQUILLA.

3. El (los) demandado (s) ANA LUCIA MENDOZA ALVAREZ y, en virtud del contrato de LEASING HABITACIONAL N° 06002029600088821, adquirió la obligación de suministrar \$1810000,00 M/CTE, a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., por concepto de canon mensual en la modalidad de MES VENCIDO durante el término de 240 MESES correspondiente al plazo y/o vigencia, siendo pagadero el primer canon el día 06 DE AGOSTO DE 2018, y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta que se verificara el pago total del leasing.

4. El (los) demandado (s) ANA LUCIA MENDOZA ALVAREZ incumplió la obligación de pagar el canon mensual de conformidad con el contrato LEASING HABITACIONAL N° 06002029600088821, incurriendo en mora a partir del día 6 DE JUNIO DE 2021 y sin que el demandado se haya puesto al día con la obligación dentro del plazo de noventa (90) días otorgado por el BANCO DAVIVIENDA S.A., de conformidad con lo establecido en el numeral segundo del artículo séptimo del Decreto 1787 de 2004.

A la demanda se acompañó copia digital del contrato referido junto a la copia de la Escritura Pública N° 0615 del 15 de junio de 2018 otorgada por la Notaría Pública Onceava del Círculo de Barranquilla. A su vez, la demanda fue admitida mediante auto de fecha tres (3) de mayo de dos mil veintidós (2022). Así mismo, se aprecia que, fue remitida notificación personal conforme lo dispuesto en el Art. 8 de la Ley 2213 de 2022 expedido por el Gobierno Nacional de la demandada ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ a la dirección electrónica symsasconstrucciones@gmail.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 1° de octubre de 2022:

		Guía N°	1213510
Sr.	JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA E.S.D		
INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A. Compañía Postal de Mensajería Expressa a nivel nacional código Postal 69000134 (Resolución 002296 de 12 de Julio de 2013 del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones), CERTIFICA que realizó la gestión de envío del NOTIFICACION ART. 8 LEY 2213 DEL 2022 de acuerdo al siguiente contenido:			
DESTINATARIO	ANA LUCIA MENDOZA ALVAREZ		
DIRECCION	symsasconstrucciones@gmail.com		
RESULTADO:		ACUSE DE RECIBO SIN APERTURA	
N° DE PROCESO	2022-0095		
FECHA Y HORA DE INGRESO AL SISTEMA	01/10/2022 08:34:03		
FECHA Y HORA DE ENTREGA DEL MENSAJE	01/10/2022 11:32:15		
Trazabilidad de la entrega:			
Solicitud enviada correctamente al correo:	symsasconstrucciones@gmail.com		
Contenido del mensaje:	El libertador realiza la entrega de la NOTIFICACION ART. 8 LEY 2213 DEL 2022 para su conocimiento y debido proceso. Por favor no responder a este correo.		
	BANCO DAVIVIENDA S.A.		



Rad. 080013153016-2022-00095-00.

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

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

DEMANDADO: **ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ.**

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): "*Carrera 44B NO.99C 80 APARTAMENTO 0402 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE MONTREAL de la ciudad de BARRANQUILLA*". Correspondiéndole el (los) folio de matrícula(s) inmobiliaria(s) numero(s) **040-439984** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; cuyas medidas y linderos aparecen descritas en la Escritura Pública No. **0615** del **15 de junio de 2018** otorgada por la Notaría Pública Onceava 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.

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 íbidem).



Rad. 080013153016-2022-00095-00.

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

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ.

DECISIÓN: SENTENCIA.

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 párrafo 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:

- 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.-



Rad. 080013153016-2022-00095-00.

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

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ.

DECISIÓN: SENTENCIA.

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 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 la prueba del contrato allegado con la demanda.-

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLÁRESE terminado el Contrato de Leasing Habitacional No. **06002029600088821** el día **17 de agosto de 2021**, por incumplimiento en el pago de los cánones alegados en la demanda, suscrito entre el establecimiento financiero **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, y el ciudadano **ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ**, referente al siguiente bien inmueble: *“Carrera 44B NO.99C 80 APARTAMENTO 0402 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE MONTREAL de la ciudad de BARRANQUILLA”*. Correspondiéndole el (los) folio de matrícula(s) inmobiliaria(s) numero(s) **040-439984** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; cuyas medidas y linderos aparecen descritas en la Escritura Pública No. **0615** del **15 de junio de 2018** otorgada por la Notaría Pública Onceava del Círculo de Barranquilla. -

SEGUNDO: ORDÉNESE a la demandada **ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ**, a restituir el bien inmueble objeto de esta demanda, descrito en el numeral anterior. -



Rad. 080013153016-2022-00095-00.

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

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

DEMANDADO: **ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

TERCERO: Para la práctica de la diligencia de restitución de bien inmueble referido en el numeral primero de este proveído, se comisionará al **DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA - SECRETARÍA DE GOBIERNO.** Líbrese Despacho Comisorio al cual se anexará copia de la presente decisión, debidamente autenticado a costa del interesado. -

CUARTO: Condénese a la demandada **ANA LUCÍA MENDOZA ÁLVAREZ,** en costas y las agencias en derecho. Fíjese como agencias en derecho la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigente (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.

Stc.-