



Rad. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

### **INFORME SECRETARIAL**

Al Despacho de la señora Juez el proceso verbal de Restitución de Bien Inmueble radicado bajo el número No. 08001-31-53-016-2021-00244-00, informando que la parte demandante con misivas electrónicas adiada 01 y 12 de agosto de 2022 la reanudación del proceso junto a la solicitud de sustitución de poder. Así mismo, se encuentra para proferir sentencia.

Sírvase proveer. -

D.E.I.P., de Barranquilla, 09 de noviembre de 2.022.

**SILVANA LORENA TÁMARA CABEZA.**  
La Secretaria.

**JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA,  
NUEVE (09) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2.022). -**

### **CONSIDERACIONES**

Verificado el informe secretarial, se observa que con mensaje de datos calendados 01 y 12 de agosto de 2022 rubricados por la abogada Karina Bermúdez Álvarez en calidad de apoderada judicial sustituta del establecimiento financiero demandante, solicitó *“la reanudación del proceso por incumplimiento en el acuerdo de pago suscrito entre las partes”* junto a la terminación del contrato de leasing y la sentencia que ordene la restitución del inmueble materia del proceso.

**Karina Bermúdez Alvarez**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.152.442.818 de Medellín, Antioquia, abogada en ejercicio, domiciliada en el municipio de Sabaneta Antioquia, portadora de la tarjeta profesional No. 269.444 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada de la parte demandante, respetuosamente, por medio del presente escrito, me permito solicitar al despacho la reanudación del proceso por incumplimiento en el acuerdo de pago suscrito entre las partes.

Así mismo, solicito al despacho se decrete la terminación del contrato de leasing y se dicte sentencia que ordene la restitución del inmueble dentro del proceso.

En ese sentido, se advierte de la solicitud de suspensión del proceso formulado por los sujetos procesales intervinientes con fecha 25 de mayo de 2022, que la misma se encontraba condicionada a que: *“la mora del ejecutado en el pago de las cuotas de las obligaciones a su cargo, faculta al ejecutante – a través de su apoderado judicial – para solicitar la reanudación del proceso con la sola manifestación al despacho de tal situación”*:



Rad. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

2. En atención a lo anterior y al numeral 2° del artículo 161 del C.G.P. solicitamos nuevamente y de mutuo acuerdo y por expresa disposición de las partes, la suspensión del proceso por el termino de tres (3) meses más, contados a partir de la presentación de este memorial.

Se advierte que la mora del ejecutado en el pago de las cuotas de las obligaciones a su cargo, faculta al ejecutante - a través de su apoderado judicial - para solicitar la reanudación del proceso con la sola manifestación al despacho de tal situación.

Ante lo cual, esta agencia judicial dispondrá la reanudación de la presente actuación. A su vez, se advierte que, con misiva electrónica fechada 01 de agosto de 2022, la abogada Catalina García Carvajal sustituyó el poder a ella conferido por la institución financiera demandante a la profesional del derecho Karina Bermúdez Álvarez, por lo cual, el despacho le reconocerá personería en los términos y para los efectos del poder conferido.

De otra parte, el establecimiento financiero **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, celebró Contrato Leasing Habitacional No. **180-136465** el día **20 de diciembre de 2019** con la persona natural **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES**, sobre el bien inmueble: *“Apartamento 1 localizado en la Calle 73 Nro. 41B - 27 Conjunto Familiar Sofia de la ciudad de Barranquilla”*. Correspondiéndole el (los) folios de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **040-421836** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla:

Contrato Leasing Habitacional Destinado a Vivienda no Familiar en Pesos Cuota Fija



**PARTE I CONDICIONES GENERALES**

**CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A VIVIENDA NO FAMILIAR EN PESOS CUOTA FIJA NUMERO: 180136465**

Entre los suscritos, a saber, **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en Santiago de Cali, Valle del Cauca, quien en el presente documento se denominará **EL BANCO**, de una parte, y **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES** Identificado con cedula de ciudadanía No.: 72.171.526 de BARRANQUILLA domiciliado(s) en la ciudad de **Medellin** quien(es) en este documento se denominará(n) **EL LOCATARIO**, por la otra, hemos celebrado un contrato de **LEASING HABITACIONAL DESTINADO A VIVIENDA NO FAMILIAR EN PESOS**, contenido en las siguientes condiciones y cláusulas:

**I. CONDICIONES GENERALES:**

Este contrato se celebra en consideración a la persona de **EL LOCATARIO** y con base en las declaraciones efectuadas por éste a **EL BANCO** en la respectiva solicitud del contrato.

**1.0** Bien(es) objeto del contrato: El objeto del presente contrato es el leasing, en la forma definida en la ley sobre el(los) siguiente(s) bien(es) descrito(s) de manera genérica como se indica a continuación :

**DESCRIPCIÓN:** APARTAMENTO 1

**DIRECCIÓN:** CALLE 73 41B-27 CONJUNTO FAMILIAR "SOFIA"

**FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA** No. 040-421836

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE:** BARRANQUILLA

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

Tel. **3885005 Ext. 1105** [www.ramajudicial.gov.co](http://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.



No. SC5780 - 4

No. GP 058 - 4



Rad. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

Cuyas medidas y linderos aparecen descritas en el Certificado de Tradición Nro. **040-421836** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla:

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-50693--CONJUNTO FAMILIAR SOFIA--18-01-1978 ESCRITURA 2645 DEL 14-11-1977 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 280,000.00 DE: CORONADO DURAN TOMAS NICOLAS, A: PEREZ AHUMADA TOMAS ANTONIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50693.--18-05-1969 ESCRITURA 1769 DEL 30-05-1969 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 45,000.00 DE: CORONADO PEREZ EPIFANIO, DURAN DE CORONADO MERCEDES, A: CORONADO DURAN TOMAS NICOLAS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50693.--EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA DEL CONJUNTO FAMILIAR SOFIA--SE ENCUENTRA CONSTRUIDO SOBRE UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD DE BARRANQUILLA, SOBRE LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE 73 KRAS 41B Y 41C MARCADO CON EL NO.41B-27 LOTE QUE TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS NORTE, 30 MTS Y LINDA CON TERRENO QUE ES O FUE DE EPIFANIO CORONADO PEREZ; AHORA DE ISABEL CORONADO DE CONDE SUR, MIDE 30 MTS Y LINDA CON LOTE UNO QUE ES O FUE DE SALCEDO RAMON & CIA SUCESES ORIENTE MIDE 10 MTS HACIENDO FRENTE CON LA CALLE 73 Y OCCIDENTE 10 MTS Y LINDA CON LOTE 2 Y 7 PREDIO DE N SALCEDO RAMON & CIA SUCESES

Con ocasión del incumplimiento de **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES**, de las condiciones pactadas en el contrato de leasing referenciado; el establecimiento del sector financiero demandante a través de apoderada 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:

*“(...) Primero: Contrato de Leasing: El día 20 de diciembre de 2019, Banco de Occidente S.A., y el señor Tomas Alberto Pérez Cervantes en calidad de locatario, celebraron contrato de leasing habitacional N° 180-136465, el cual tiene por objeto el siguiente bien:*

*APARTAMENTO 1, ubicado en la CALLE 73 No. 41B - 27, CONJUNTO FAMILIAR “SOFIA” en Barranquilla – Atlántico, e identificado con matrícula inmobiliaria N.º 001-40-421836 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.*

*Alinderado de la siguiente forma: APARTAMENTO N° 1 – Esta unidad privada está destinada para el uso habitacional, su entrada es por la calle por zona común de acceso, a través de escalera que viene del primer piso. Consta de: Balcón, sala – comedor, 3 alcobas con closets, cocina, 2 baños, hall, patio de labores, balcón interno.- ÁREA PRIVADA 105.48 MTS2. MEDIDAS Y LINDEROS, NORTE: Mide 24.80 metros, en línea quebrada y linda, con acceso en medio, vacío a escalera y el apartamento N° 2 – SUR: Mide 31.20 metros, línea quebrada, linda con vacío parte patio (caja de aire) de la vivienda N° 1, en medio, frente a lote N° 1 que es o fue de n. Salcedo Ramón & Cía. Sucesores. Este: Mide 5.20 metros, en línea quebrada –*

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

Tel. **3885005 Ext. 1105** [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

Correo Electrónico: [ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co)

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

Barranquilla – Atlántico. Colombia.





Rad. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

*semicurva y linda con, vacío a zona de acceso y jardines de conjunto, en medio, con frente a la calle 73. --- OESTE: 3.50 metros, en línea recta, linda con vacío a patio de la vivienda N° 1 en medio.- NADIR: Linda con losa entrepiso en medio, que lo separa de la vivienda N° 1 – CENIT: Linda con techo de este apartamento.*

**Segundo: Duración:** *La duración del contrato de leasing habitacional N.° 180-136465 celebrado entre el Banco de Occidente S.A., y el señor Tomas Alberto Pérez Cervantes, fue de 120 meses, contados desde el 31 de julio de 2020, fecha de iniciación, tal como se pactó en el mencionado contrato.*

**Tercero: Canon:** *El señor Tomas Alberto Pérez Cervantes se obligó a pagar los cánones bajo las siguientes condiciones:*

- *Forma de pago: Vencido.*
- *Tipo de canon: Fijo.*
- *Período de pago: Mensual.*
- *Valor del canon fijo: \$1.947.004.*
- *Costo financiero del canon: 10.450% efectivo anual.*

**Cuarto: Valor del bien inmueble:** *El valor del bien inmueble objeto del contrato de leasing habitacional N.° 180-136465 es de CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M.L. (\$148.000.000.oo).*

**Quinto: Incumplimiento:** *El señor Tomas Alberto Pérez Cervantes incumplió el pago de los cánones en la forma pactada, incurriendo en mora en el pago de los cánones que a continuación se relacionan y los que en lo sucesivo se causen hasta la fecha de la entrega del bien objeto del proceso de la referencia:*

- *Cuota o canon N.° 011 generada para el periodo comprendido entre el 01 de mayo de 2021 y el 31 de mayo de 2021.*
- *Cuota o canon N.° 012 generada para el periodo comprendido entre el 01 de junio de 2021 y el 30 de junio de 2021.*
- *Cuota o canon N.° 013 generada para el periodo comprendido entre el 01 de julio de 2021 y el 31 de julio de 2021.*
- *Cuota o canon N.° 014 generada para el periodo comprendido entre el 01 de agosto de 2021 y el 31 de agosto de 2021.*

**Sexto: Terminación del contrato de leasing:** *El incumplimiento descrito en la cláusula anterior es causal de terminación del contrato de leasing.”*



Rad. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

A la demanda se acompañó copia digital del contrato referido. A su vez, la demanda fue admitida mediante auto de fecha **veinte (20) 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 extinto Decreto Legislativo Nro. 0806 de 2020 al demandado **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES** a la dirección electrónica [tap0808@hotmail.com](mailto:tap0808@hotmail.com), por conducto de E-ENTREGA, con resultado de: “*acuse de recibo*”, conforme certificación de fecha **13 de octubre de 2021**:

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

#### Resumen del mensaje

<b>Id Mensaje</b>	202837
<b>Emisor</b>	catalina.garcia@gecaser.com.co
<b>Destinatario</b>	tap0808@hotmail.com - TOMAS ALBERTO PERES CERVANTES
<b>Asunto</b>	citación para notificación decreto 806 de 2020 TOMAS ALBERTO PERES CERVANTES 2021-00244
<b>Fecha Envío</b>	2021-10-12 16:57
<b>Estado Actual</b>	Acuse de recibo

#### Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2021 /10/12 17:01:32	<b>Tiempo de firmado:</b> Oct 12 22:01:31 2021 GMT <b>Política:</b> 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.1.6.
Acuse de recibo	2021 /10/13 09:05:09	Oct 13 09:04:19 cl-t205-282cl postfix/smtp[29749]: C3743124869F: to=<tap0808@hotmail.com>, relay=hotmail-com.olc.protection.outlook.com [104.47.18.97]:25, delay=2.1, delays=0.12/0/0.71/1.3, dsn=2.6.0, status=sent (250 2.6.0 <0d0ebcbb1346e1cb836daba7cd6aaef796567bc1d60312ff32c60ab9c5f49a3 entrega.co> [InternalId=67843303409259, Hostname=MN2PR11MB3983.namprd11.prod.outlook.com] 27466 bytes in 0.376, 71.259 KB/sec Queued for delivery -> 250 2.1.5)

Igualmente, aparece acreditada la remisión del auto admisorio de la demanda, la demanda y sus anexos, con constancia de cotejado y sellado:

#### Adjuntos

Demanda\_restitucion\_Banco\_de\_occidente\_contra\_Tomas\_Alberto\_Perez\_Cervantes\_compres.pdf  
2021-00244\_Admision\_20\_de\_septiembre\_de\_2021\_TOMAS\_ALBERTO\_PERES\_CERVANTES\_2021-00244.pdf

#### Descargas

--



Rad. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

NOTIFICACIÓN PERSONAL EN VIRTUD DEL DECRETO 806 DE 2020.

SEÑOR : TOMAS ALBERTO PÉREZ CERVANTES

Dirección electrónica: tap0808@hotmail.com

Correo Obtenido del formato de solicitud de seguro y certificado individual póliza seguro de desempleo o incapacidad total temporal

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA - ATLANTICO

NATURALEZA DEL PROCESO

FECHA DE LA PROVIDENCIA

PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN

20 de septiembre de 2021

RADICADO: 08-001-31-53-016-2021-00244-

DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A

DEMANDADO: TOMAS ALBERTO PERES CERVANTES.

No obstante, mediante auto de fecha **03 de marzo de 2022** proferido por esta agencia judicial, se tuvo al demandado **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES** como notificado por conducta concluyente:

PRIMERO: Tener como notificado por conducta concluyente desde el veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós (2022) a la parte demandada, TOMÁS ALBERTO PÉRES CERVANTES, conforme a las consideraciones esbozadas en la parte motiva de la presente providencia.-

No obstante en virtud del agotamiento del ritual de notificación personal por parte del demandante, ya el sujeto pasivo de esta relación procesal se encontraba personalmente enterado de la existencia de este proceso judicial, cumpliendo dicha notificación por vía electrónica la finalidad de enteramiento del proveído contentivo de la admisión de la demanda al hoy demandado. Por lo cual, el despacho dejará sin efecto el mencionado proveído referente a la notificación por conducta concluyente del demandado.

A su vez, el sujeto procesal pasivo guardó 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. -

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

Tel. **3885005 Ext. 1105** [www.ramajudicial.gov.co](http://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. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

### **PROBLEMA JURÍDICO. -**

Es procedente en este asunto ordenar la restitución de(los) bien(es) inmueble(s): *“Apartamento 1 localizado en la Calle 73 Nro. 41B – 27 Conjunto Familiar Sofía de la ciudad de Barranquilla”*. Correspondiéndole el (los) folios de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **040-421836** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; cuyas medidas y linderos aparecen descritas en el Certificado de Tradición Nro. **040-421836** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos 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 natural 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

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

Tel. **3885005 Ext. 1105** [www.ramajudicial.gov.co](http://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. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

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:

- 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*



Rad. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

*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 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



Rad. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

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;**

### **R E S U E L V E**

**PRIMERO: DECRETAR** la reanudación del presente proceso de restitución de bien inmueble, en atención a lo decantado en la parte considerativa de este proveído. -

**SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTO** el numeral primero (1º) del proveído calendado **03 de marzo de 2022** proferido por esta agencia judicial, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta decisión.-

**TERCERO: DECLÁRESE** terminado el Contrato Leasing Habitacional No. **180-136465** el día **20 de diciembre de 2019**, por incumplimiento en el pago de los cánones alegados en la demanda, suscrito entre el establecimiento financiero **BANCO DE OCCIDENTE** y el ciudadano **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES**, referente al siguiente bien inmueble: “*Apartamento 1 localizado en la Calle 73 Nro. 41B – 27 Conjunto Familiar Sofía de la ciudad de Barranquilla*”. Corresponsiéndole el (los) folios de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **040-421836** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; cuyas medidas y linderos aparecen descritas en el Certificado de Tradición Nro. **040-421836** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. -

**CUARTO: ORDÉNESE** al demandado **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES**, a restituir el bien inmueble objeto de esta demanda, descrito en el numeral anterior. -

**QUINTO:** 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**. Librese Despacho Comisorio al cual se



Rad. 080013153016-2021-00244-00.

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

DEMANDANTE: **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

DEMANDADO: **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES.**

DECISIÓN: **REANUDACIÓN PROCESO - SENTENCIA.**

anexará copia de la presente decisión, debidamente autenticado a costa del interesado. -

**SEXTO: CONDÉNESE** al demandado **TOMAS ALBERTO PEREZ CERVANTES**, en costas y las agencias en derecho. Fíjese 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.

**SEPTIMO: RECONOCER PERSONERÍA** a la abogada Karina Bermúdez Álvarez en calidad de apoderada sustituta de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

**MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA.**

La Juez.

(MB.LE.R.B.).