



RADICADO: 2023-0135-00  
PROCESO: VERBAL RETITUTCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADO: DANIELA LEONOR DE ALBA BULA

Informe Secretarial. Señor juez a su despacho proceso de restitución de bien inmueble, donde el apoderado de la parte demandante aporta las constancias de notificación judiciales de los demandante, los cuales dejaron vencer el traslado para contestar la demanda.

Sírvase proveer.

Soledad, 4 de marzo de 2.024

MARÍA FERNANDA REYES RODRIGUEZ  
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD. Marzo Ocho (8) de dos mil veinticuatro (2024).-

## I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir la SENTENCIA en el proceso de la referencia, una vez concluidas las etapas procesales que le preceden.

## II. SINTÈSIS DE LA DEMANDA Y DE SU CONTESTACIÓN

El BANCO DAVIVIENDA S.A., actuando por conducto de apoderado judicial, promueve demanda Verbal de restitución de inmueble arrendado en contra de la señora DANIELA LEONOR DE ALBA BULA, mediante la cual pretende:

- “Se declare terminado el contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. **06002027800040279** de fecha 7 de septiembre de 2.021, del SIGUIENTE inmueble: inmueble ubicado en la **CALLE 17 No. 26A - 27 VIVIENDA 1 EN SOLEDAD - ATLANTICO**, el cual, se identifica los números de matrícula inmobiliaria **041-194775**, como consecuencia solicita la restitución del inmueble identificado anteriormente y que se ordene la entrega arrendado a favor del banco, de conformidad con el artículo 308 del C.G.P.
- Que se condene en costas a la demandada.”

Como hechos que soportan las pretensiones se expone los siguientes:

- La entidad demandante, BANCO DAVICIENDA, como entidad autorizada en virtud a la ley 795 de 2003 y el decreto 2555 de 2010 celebró mediante documento privado No**06002027800040279** de fecha **7 DE SEPTIEMBRE DE 2021**, un contrato de arrendamiento financiero o de leasing habitacional, con el demandado **DANIELA LEONOR DE ALBA BULA** arrendatario / locatario sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 17 No. 26A -27 VIVIENDA 1 EN SOLEDAD - ATLANTICO**, el cual, se identifica los números de matrícula inmobiliaria **041-194775**. Que las partes convinieron fijar como canon de arrendamiento la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$2.475.000, 00), cánones que debían ser cancelados dentro de los primeros cinco días de cada período contractual, por un periodo de 240 meses contados a partir del 7 de septiembre de 2.021.



- Que las partes convinieron la opción de compra, por medio del cual el arrendatario podrá adquirir el inmueble, una vez haya cumplido el pago de todos los meses.
- Que Los Demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago correspondiente de los anteriores quince meses, más los intereses de mora a la tasa máxima vigente permitida, seguros contratados y costos de cobranza.
- Que ante el hecho de incumplimiento en el pago de los cánones adeudados la demandante el BANCO DAVIVIENDA S.A., solicitó la entrega del inmueble arrendado al arrendatario, quienes ante los requerimientos realizados se han negado a continuar con el pago de los cánones desconociendo los deberes que como arrendatario le corresponden.

La parte demandada señora DANIELA LEONOR DE ALBA BULA fue notificada por correo electrónico, el 22 de noviembre de 2.023, guardando silencio dentro del término de traslado, sin presentar contestación o excepción alguna.

### III. CONSIDERACIONES

#### VALORACIÓN PROBATORIA

La parte actora acompañó como pruebas con la demanda copia del contrato No. 06002027800040279 de fecha 7 de septiembre de 2.021 (folio electrónico 01, paginas No. 08 al 26), dicho documento fue aportado en la oportunidad probatoria a que se refiere el numeral 3 del artículo 84 del Código General del Proceso, razón por la cual son pruebas que deben ser apreciadas de acuerdo con lo dispuesto al artículo 173 del Código citado.

Estos documentos se presumen auténticos de acuerdo con el artículo 11 de la Ley 446 de 1998, y el artículo 262 del Código General del Proceso, y fue aportado de manera oportuna, legal y regular al proceso, no fue tachados de falsos en la oportunidad a que se refiere el artículo 269 del C.G. del P., y por lo tanto se le da mérito probatorio.

#### RAZONAMIENTOS LEGALES

No se observa causal de nulidad que invalide lo actuado y los presupuestos procesales exigidos por la ley para el normal y perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes. Por la naturaleza, cuantía y domicilio de las partes este Despacho es competente para conocer de la demanda impetrada, existe además suficiente capacidad procesal y el libelo cumple las condiciones de ley.

Con la demanda se acompañó prueba documental del contrato de arrendamiento de fecha 7 de septiembre de 2.022, suscrito por las partes, el cual no fue tachado de falso, constituyendo plena prueba de la relación contractual.

El contrato de arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil colombiano, es un contrato en mediante el cual las dos partes adquieren una obligación recíproca; la una en conceder el goce de una cosa y la otra de pagar por ese goce.



En palabras más sencillas, el contrato de arrendamiento consiste en que el arrendador entrega al arrendatario un inmueble para que lo habite o lo explote comercialmente, y el arrendatario se compromete a pagar un determinado canon de arrendamiento como contraprestación.

Al respecto, sobre la restitución del bien inmueble arrendado, se encuentra consagrado en el artículo 384 del CGP, el cual contiene:

“ART 384 CGP. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario restituya el inmueble arrendado se aplicaran las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.
2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerara como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan acordado otra cosa.
3. Ausencia de Oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando restitución.
4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda y se tramitara como excepción.

Si el demandado se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que se 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 el defecto anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los tres últimos periodos,, o si fuera el caso correspondientes de la consignación efectuada de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel.

Los cánones depositados en la cuenta de depósito judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en el caso contrario se entregaran inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a éste los cánones retenidos; si no prospera se ordenará la entrega al demandante.



Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregaran al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

[...]

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparación o cultivos pendientes, tal crédito se compensara con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquier otra condena que se haya impuesto en el proceso.
6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación del proceso. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recurso. [...] ”

En el Sub-examine, con la demanda se anexó contrato de arrendamiento celebrado entre entre BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendadora financiera o entidad autorizada y DANIELA LEONOR DE ALBA BULA como arrendatarios/locatarios, sobre el bien inmueble: inmueble ubicado en la **CALLE 17 No. 26A -27 VIVIENDA 1 EN SOLEDAD -ATLANTICO**, el cual, se identifica los números de matrícula inmobiliaria **041-194775**, medidas y linderos descritos en la escritura pública No. 3510 del 23 de agosto de 2021, de la notaria doce del circulo de Barranquilla; se invoca como causal de terminación unilateral del mismo la MORA en cancelar los canones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago correspondiente desde el mes octubre de 2.021 hasta la fecha, así que tratándose de tal, el demandado no será oído hasta tanto demuestre que se ha consignado a órdenes de este Juzgado, el valor total de los cánones adeudados o presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres (3) últimos periodos o si fuere el caso, las correspondientes consignaciones efectuadas.

Por su parte, enseña el artículo 484 del C.G.P., parágrafo 3° que si el demandado no se opone en los términos del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Como quiera que, bien dentro del presente asunto el demandado se notifico pero no contesto la demanda, este Despacho considera que se cumplen los requisitos enunciados y, en consecuencia se procederá de conformidad.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE SOLEDAD administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar terminado contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. **06002027800040279** de fecha 7 de septiembre de 2.021, del SIGUIENTE inmueble: inmueble ubicado en la **CALLE 17 No. 26A -27 VIVIENDA 1 EN SOLEDAD -**



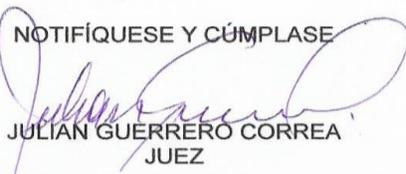
**ATLANTICO**, el cual, se identifica los números de matrícula inmobiliaria **041-194775**No. de fecha 20 de febrero de 2.020 celebrado entre entre BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendadora financiera o entidad autorizada y DANIELA LEONOR DE ALBA BULA como arrendatarios/locatarios, sobre el bien inmueble con linderos descritos en la escritura pública No. 3510 del 23 de agosto de 2021, de la notaria tercera del circulo de Barranquilla.

**SEGUNDO:** Se ordenará la entrega del bien inmueble objeto de la Litis, de acuerdo a lo dicho en precedencia. Por secretaria ordénese la practica de la diligencia de entrega del bien inmueble.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandada, incluyendo como agencias en derecho la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.480.000.00) que equivalen a tres salarios mínimos legales vigentes, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de Agosto de 2016.

**CUARTO:** INFORMAR al demandante que el proceso se encuentra a su disposición en secretaria a fin de que aporte las expensas para su reproducción y se puedan expedir las copias auténticas solicitadas

**QUINTO:** Cumplido lo anterior archívese.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE  
  
JULIAN GUERRERO CORREA  
JUEZ

NOTA: SE FIRMA EN FORMATO PDF EN RAZÓN A LOS INCONVENIENTES QUE PRESENTA LA PAGINA DE FIRMA DIGITAL