



Rad. 080013153016-2023-00277-00.

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

DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A.**

DEMANDADO: **ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

**INFORME SECRETARIAL**

Al Despacho de la señora Juez el proceso verbal de Restitución de Bien Inmueble radicado bajo el número No. 08001-31-53-016-2023-00277-00, informando que se encuentra para proferir sentencia.

Sírvase proveer. -

D.E.I.P., de Barranquilla, 21 de marzo de 2.024.

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

**JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO, BARRANQUILLA, VEINTIUNO (21) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2.024). -**

El establecimiento financiero BANCOLOMBIA S.A., celebró Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 232950 de fecha 27 de septiembre de 2019 con la persona natural ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR, sobre el bien inmueble localizado en la:

- 1) DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO: APARTAMENTO 401 CARRERA 55 N° 82-166 PISO 4 EDIFICIO SOHO 55-1 MI 040-559523 BARRANQUILLA
- 2) DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO: GARAJE 11 CARRERA 55 N°82-166 SOTANO 1 EDIFICIO SOHO 55-1 MI 040-559448 BARRANQUILLA



**PARTE II DATOS GENERALES**

**DATOS DE BANCOLOMBIA S.A.**

Representante: ELIANA MARIA GIRALDO DUQUE  
Documento de identidad: 32259879  
Calidad: APODERADA ESPECIAL

**DATOS DE EL(LOS) LOCATARIO(S)**

Nombre: ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR  
Documento de identidad: 72005037



Rad. 080013153016-2023-00277-00.

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

DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A.**

DEMANDADO: **ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

Con ocasión del incumplimiento de ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR, 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 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 inmueble objeto del leasing y sean condenados en costas. Estas pretensiones las hace descansar en los 6 hechos que narró en el escrito de demanda

A la demanda se acompañó Copia autentica del contrato de LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO No. 232950, con su respectivo OTROSI secuencia N° 00 entre el demandante y la parte Demandada. A su vez, la demanda fue admitida mediante auto de fecha diecisiete (27) de noviembre de dos mil veintitres (2.023). Así mismo, se aprecia que fue remitida notificación personal conforme lo dispuesto en el Art. 8 de la ley 2213 de 2022 del demandado ALFREDO MAUEL CHARRIS PULGAR a la dirección electrónica alfredocharris@hotmail.com, por conducto de la empresa de mensajería DOMINA ENTREGA TOTAL S.A.S, con resultado de: “*acuse de recibo abierto por destinatario*”, conforme certificación de fecha 23 de enero de 2024:

<b>Acuse de recibo</b>	Fecha: 2024/01/23 Hora: 09:05:09	Jan 23 09:05:09 cl-t205-282cl postfix/smtp[21126]: 1CFFD1248570: to=<alfredocharris@hotmail.com>, relay=hotmail-com.olc.protection.outlook.com[104.47.14.33]:25, delay=2.9, delays=0.17/0.83/1.9, dsn=2.6.0, status=sent (250 2.6.0 <ea548984e335092e2e6d14a69d828de165b534d44cc482ac71481847bb4bfl3c@dominadigital.com.co> [InternalId=19494856560989, Hostname=DM4PR12MB8476.namprd12.prod.outlook.com] 27976 bytes in 0.290, 94.058 KB/sec Queued mail for delivery -> 250 2.1.5)
<b>El destinatario abrió la notificación</b>	Fecha: 2024/01/23 Hora: 09:07:18	Dirección IP: 190.84.119.112 Agente de usuario: Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_13_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
<b>Lectura del mensaje</b>	Fecha: 2024/01/23 Hora: 09:07:47	Dirección IP: 190.84.119.112 Colombia - Atlántico - Barranquilla Agente de usuario: Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_13_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Safari/605.1.15

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



Rad. 080013153016-2023-00277-00.

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

DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A.**

DEMANDADO: **ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

Adjuntos

Nombre	Suma de Verificación (SHA-256)
9_SE_ALLEGA_CERTIFICADO_CATASTRAL.pdf	e2486cd77818e36e96a00d13534df7f4aa7390b8b250f0140bfl75182afced36
5_DEMANDA_Y_ANEXOS.pdf	67c3a917294b9303b3a9db91f02ad38eda1b095c45e89901ef8c13d68423957b
10_AUTO_ADMITE_DEMANDA.pdf	513d2d600d6d4f1ff84dae9fa15c1a620ebd60282196b31087325acfd5615903

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):

- 1) DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO: APARTAMENTO 401 CARRERA 55 N° 82-166 PISO 4 EDIFICIO SOHO 55-1 MI 040-559523 BARRANQUILLA
- 2) DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO: GARAJE 11 CARRERA 55 N°82-166 SOTANO 1 EDIFICIO SOHO 55-1 MI 040-559448 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. -



Rad. 080013153016-2023-00277-00.

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

DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A.**

DEMANDADO: **ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

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 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



Rad. 080013153016-2023-00277-00.

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

DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A.**

DEMANDADO: **ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

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 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

**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.





Rad. 080013153016-2023-00277-00.

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

DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A.**

DEMANDADO: **ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

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;**

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

**PRIMERO: DECLÁRESE** terminado el Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 232950 de fecha 27 de septiembre de 2019, por incumplimiento en el pago de los cánones alegados en la demanda, suscrito entre el establecimiento financiero BANCOLOMBIA S.A., y el ciudadano ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR, referente al siguiente bien inmueble:

- 1) DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO: APARTAMENTO 401 CARRERA 55 N° 82-166 PISO 4 EDIFICIO SOHO 55-1 MI 040-559523 BARRANQUILLA
- 2) DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO: GARAJE 11 CARRERA 55 N°82-166 SOTANO 1 EDIFICIO SOHO 55-1 MI 040-559448 BARRANQUILLA



Rad. 080013153016-2023-00277-00.

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

DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A.**

DEMANDADO: **ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

**SEGUNDO: ORDÉNESE** al demandado ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR, a restituir el bien inmueble objeto de esta demanda, descrito en el numeral anterior al demandante BANCOLOMBIA 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 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 al demandado ALFREDO MANUEL CHARRIS PULGAR, 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

**MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA.**

La Juez.

(MB.LE.R.B.).