



Rad. 080013153016-2021-00100-00.
PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA.**
DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
DEMANDADO: **CARLOS MARIO MARTINEZ LORA.**
DECISIÓN: **SENTENCIA.**

Cuyas medidas y linderos aparecen descritas en la Escritura Pública No. **1978** del **10 de agosto de 2018** otorgada por la Notaría Pública Cuarta del Círculo de Barranquilla:

República de Colombia
NALLIBE RIVERA
Aa051916917

NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (No. 1978)

FECHA: 10 DE AGOSTO DE 2018.

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 040-570367, 040-570264 y 040-570265

REFERENCIA(S) CATASTRAL(ES): 01-03-0189-0033-000 (MAYOR EXTENSIÓN)

UBICACIÓN DEL PREDIO: MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA
(DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO)

Junto a "Otrosí al Contrato de Leasing Habitacional No. **06002028600087783**" fechado **30 de septiembre de 2019**.

OTROSI AL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 06002028600087783 DE FECHA 23 DE OCTUBRE DEL 2018 CELEBRADO ENTRE MARTINEZ LORA CARLOS MARIO y EL BANCO DAVIVIENDA S.A.

Entre los suscritos a saber, **MARTINEZ LORA CARLOS MARIO** mayor de edad, vecino de **Barranquilla**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **72191549** de **Barranquilla**, en adelante **EL LOCATARIO** y LA ENTIDAD AUTORIZADA, en adelante **DAVIVIENDA**, han convenido celebrar el presente Otrosí al Contrato de Leasing Habitacional en adelante **EL CONTRATO**, suscrito el **30 de Septiembre del 2019** previas las siguientes

Con ocasión del incumplimiento de **CARLOS MARÍO MARTINEZ LORA**, 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 los citados demandados, la terminación de dicho contrato y como consecuencia de la declaratoria de la terminación del



Rad. 080013153016-2021-00100-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA.**

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

DEMANDADO: **CARLOS MARIO MARTINEZ LORA.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

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. Que se declare **TERMINADO** el contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 06002028600087783 del inmueble ubicado en la CALLE 1A No. 25 – 20 APARTAMENTO 601 PARQUEADERO 171 y 172 DEPOSITO D-076, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ACTUALLY I ETAPA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA, el cual, se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-570367, 040-570264 y 040-570265, a término definido por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.*

2. Que se condene al demandado, a restituir al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., el inmueble dado en arrendamiento financiero ya descrito en el libelo de demanda.

*3. Que **NO** se escuche al demandado CARLOS MARIO MARTÍNEZ LORA, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados y los que se llegaren a causar hacia el futuro, mientras permanezca en el inmueble, así como la constancia que se encuentra al día con el impuesto predial unificado, impuesto de valorización y servicios públicos domiciliarios. 4. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.*

5. Que se condene al demandado pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso...”

A la demanda se acompañó copia digital del contrato referido junto a la copia de la Escritura Pública No. Escritura Pública No. **1978 del 10 de agosto de 2018** otorgada por la Notaría Pública Cuarta del Círculo de Barranquilla.

La demanda fue admitida mediante auto de fecha seis (06) de mayo de dos mil veintiuno (2.021). Así mismo, se aprecia que, fue remitida notificación personal del demandado **CARLOS MARÍO MARTINEZ LORA** a la dirección electrónica carlosmariomartinezlora@yahoo.com el día 26 de julio de 2021, por conducto de la empresa de mensajería **INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.**, con resultado de: “*acuse de recibo abierto por destinatario*” con fecha 26 de julio de 2021:



Rad. 080013153016-2021-00100-00.
PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA.**
DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
DEMANDADO: **CARLOS MARIO MARTINEZ LORA.**
DECISIÓN: **SENTENCIA.**

INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A. Compañía Postal de Mensajería Expresa 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 PERSONAL ART. 8 DECRETO 806 de acuerdo al siguiente contenido:

DESTINATARIO CARLOS MARIO MARTÍNEZ LORA
DIRECCION carlosmariomartinezlora@yahoo.com

RESULTADO: ACUSE DE RECIBO ABIERTO POR DESTINATARIO

N° DE PROCESO 2021-00100
FECHA Y HORA DE INGRESO AL SISTEMA 26/07/2021 10:53:04
FECHA Y HORA DE ENTREGA DEL MENSAJE 26/07/2021 10:54:23
FECHA Y HORA DE APERTURA DEL MENSAJE 26/07/2021 11:36:35

Trazabilidad de la entrega:

Solicitud enviada correctamente al correo: carlosmariomartinezlora@yahoo.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.

Adjuntos:

Archivo	Nombre del archivo	
	Content0-text-.html	Ver archivo adjunto.
	Content1-application-CARLOS MARIO MARTINEZ - LIBERTADOR.pdf	Ver archivo adjunto. Visible en los documentos.

Cumpliendo el referido trámite de notificación personal, los lineamientos estipulados en el Art. 8 del Decreto Legislativo No. 806 de 2020 expedido por el Gobierno Nacional. 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): *“Apartamento número seiscientos uno (601), los parqueaderos privados números ciento setenta y uno (171) y ciento setenta y dos (172) y el uso exclusivo del depósito número setenta y seis (D-076) que hacen parte de la Etapa 1 del Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ACTUALLY – PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la CALLE UNO A NÚMERO VEINTICINCO - VEINTE*



Rad. 080013153016-2021-00100-00.
PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA.**
DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
DEMANDADO: **CARLOS MARIO MARTINEZ LORA.**
DECISIÓN: **SENTENCIA.**

(*CALLE 1 A No. 25 - 20*) en el Municipio de Puerto Colombia".
Correspondiéndole el (los) folios de matrícula(s) inmobiliaria(s) numero(s) **040-570367, 040-570264 y 040-570265** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; cuyas medidas y linderos aparecen descritas en la Escritura Pública No. **1978 del 10 de Agosto de 2018** otorgada por la Notaría Pública Cuarta del Círculo de Barranquilla, junto a "Otrosí al Contrato de Leasing Habitacional No. **06002028600087783**" fechado **30 de septiembre de 2019**". -

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



Rad. 080013153016-2021-00100-00.
PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA.**
DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
DEMANDADO: **CARLOS MARIO MARTINEZ LORA.**
DECISIÓN: **SENTENCIA.**

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 últimos períodos; a falta de éstos b) la consignación a órdenes del juzgado por el valor total que presuntamente se adeuda.”*



Rad. 080013153016-2021-00100-00.

PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA.**

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

DEMANDADO: **CARLOS MARIO MARTINEZ LORA.**

DECISIÓN: **SENTENCIA.**

- 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 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



Rad. 080013153016-2021-00100-00.
PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA.**
DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
DEMANDADO: **CARLOS MARIO MARTINEZ LORA.**
DECISIÓN: **SENTENCIA.**

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 Habitacional No. **06002028600087783** el día **23 de octubre de 2018** junto al Otrosí al Contrato de Leasing Habitacional No. **06002028600087783** fechado **30 de septiembre de 2019**, por incumplimiento en el pago de los cánones alegados en la demanda, suscrito entre el establecimiento financiero **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, y el ciudadano **CARLOS MARÍO MARTINEZ LORA**, referente a los siguientes bienes inmuebles: “Apartamento número seiscientos uno (601), los parqueaderos privados números ciento setenta y uno (171) y ciento setenta y dos (172) y el uso exclusivo del depósito número setenta y seis (D-076) que hacen parte de la Etapa 1 del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ACTUALLY – PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la **CALLE UNO A NÚMERO VEINTICINCO - VEINTE (CALLE 1 A No. 25 – 20)** en el Municipio de Puerto Colombia”. Correspondiéndole el (los) folios de matrícula(s) inmobiliaria(s) numero(s) **040-570367, 040-570264 y 040-570265** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuyas medidas y linderos aparecen descritos en las Escritura Pública No. **1978 del 10 de agosto de 2018** otorgada por la Notaría Pública Cuarta del Círculo de Barranquilla. -

SEGUNDO: ORDÉNESE al demandado **CARLOS MARÍO MARTINEZ LORA**, a restituir el bien inmueble objeto de esta demanda, descrito en el numeral anterior. -

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



Rad. 080013153016-2021-00100-00.
PROCESO: **VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA.**
DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
DEMANDADO: **CARLOS MARIO MARTINEZ LORA.**
DECISIÓN: **SENTENCIA.**

CUARTO: Condénese al demandado **CARLOS MARÍO MARTINEZ LORA,** en costas y las agencias en derecho. Fijese 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.

(MB.LE.R.B.).