



RADICADO: 08001315300420210027600  
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.  
DEMANDANTES: JOSE FAYAD MANZUR y Otro  
DEMANDADOS: YHON DARIO ARDILA OTERO y Otros.

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA –  
VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRES (2023). -

### **ASUNTO POR TRATAR:**

Procede esta autoridad jurisdiccional a dictar la correspondiente sentencia dentro del proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado de JOSE y MUNIR FAYAD MANZUR, contra los señores YHON DARIO ARDILA OTERO, LUIS FERNANDO LOZANO VILLAREAL y TITO ALFONSO ARDILA OTERO.

### **ANTECEDENTES:**

JOSE FAYAD MANZUR Y MUNIR FAYAD MANZUR, a través de apoderado judicial, solicitan como pretensiones:

1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito por los demandantes y los demandados, sobre el inmueble comercial situado en la Calle 40 No. 41-32,36; En la ciudad de Barranquilla, por mora y no pago de los cánones de arrendamiento agosto, septiembre y octubre de 2021 y por el incumplimiento de las cláusulas números 3,4,6,7,8,12,13, y 16 del contrato de arrendamiento de inmueble comercial.
2. Se ordene el pago de los incrementos anuales del valor del canon de arrendamiento, según lo descrito contractualmente en la cláusula séptima, incumplida.
3. Se Condene a los demandados al pago de las sanciones y penalidades contractuales y de ley, así como también al pago de las indemnizaciones a favor de la parte demandante.
4. Que, se decrete por vía judicial la inexistencia de indemnizaciones por good will, que son del derecho exclusivo de los arrendadores y que es su derecho por que cedieron para la explotación comercial un edificio con establecimiento de comercio destinado para el servicio de hotel que funciona en el predio con el nombre de Hotel Aloha, hoy hotel Avanty.
5. Se decrete la restitución de referido inmueble edificio comercial a los demandantes señores JOSE FAYAD MANZUR Y MUNIR FAYAD MANZUR, en su calidad de arrendadores.

6. En caso de no producirse la restitución en el término fijado por el despacho se proceda al lanzamiento de los demandados del referido inmueble comercial, directamente o por comisionado.
7. Condenar en costa a la parte demandada.

### **LA DEMANDA SE FUNDA EN LOS SIGUIENTES HECHOS:**

Los demandantes José Fayad Manzur y Munir José Fayad Manzur, en calidad de arrendadores, celebraron mediante documento privado de fecha 01 de abril de 2006, un contrato de arrendamiento con los demandados Yhon Darío Ardila Otero, Luis Fernando Lozano Villareal y Tito Alfonso Ardila Otero, en el cual se estipuló conceder el goce de un edificio comercial donde funcionaba el HOTEL ALOHA hoy HOTEL AVANTY, ubicado en la Calle 40 No. 41-32,36 en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-138806, cuyas medidas y linderos son: por el NORTE; Mide 25.00; metros y linda con predio que es o fue de Domingo Tepedino; por el SUR; mide 25.00; metros y linda con predio que es o fue de Francisco Parias Vargas, por el ESTE, mide 15.50; metros y linda con predio que es o fue de Evaristo Obregón, por el OESTE; mide 15.50; metros y linda con la calle 40 en medio, con predio en frente que es o fue de la compañía telefónica de Barranquilla.

Que, los demandados Yhon Darío Ardila Otero, Luis Fernando Lozano Villareal y Tito Alfonso Ardila Otero, han incumplido el contrato por violación parcial o total de las obligaciones de los arrendatarios en las cláusulas 3°, 4°, 6°, 7°, 8° y 12°.

Que, los demandados no han cancelado por concepto del canon de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre y octubre del año 2021; por lo tanto, se encuentran en mora con dicho pago, los plazos se encuentran vencidos y los demandados no se han allanado al pago formal, pese a los tantos requerimientos.

### **SÍNTESIS PROCESAL**

El despacho admitió la demanda mediante auto de fecha 03 de noviembre de 2021, notificándose del mismo a la parte demandada en la forma dispuesta por los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

En 07 de febrero de 2022, LUIS FERNANDO LOZANO VILLARREAL, por medio de quien se dice su apoderado, presenta memorial contestando la demanda, oponiéndose a las pretensiones y formulando excepciones de mérito.

Por auto de 29 de abril de 2022, se concede el término de cinco (05) días para que se allegase poder.

Por auto de 16 de mayo de 2022 se decide rechazar, las excepciones previas y la contestación de la demanda incluyendo las excepciones de mérito, propuestas por el doctor ARMANDO JOSÉ TORRES MACIAS, quien dice actuar en nombre del demandado LUIS FERNANDO LOZANO VILLAREAL.

En 13 de junio de 2022 LUIS FERNANDO LOZANO VILLARREAL, por medio de apoderado, presenta memorial contestando la demanda, oponiéndose a las pretensiones y formulando excepciones de mérito.

Por auto de 23 de junio de 2022, se rechazan, las excepciones previas y la contestación de la demanda incluyendo las excepciones de mérito, propuestas por el demandado LUIS FERNANDO LOZANO VILLAREAL. Por auto de 27 de julio de 2022, se niega recurso de reposición y se concede el de apelación. Por auto de 15 de febrero de 2023, con radicado interno 44276, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA en Sala Quinta Civil-Familia. Magistrado Sustanciador, GUILLERMO RAÚL BOTTÍA BOHÓRQUEZ declara inadmisibile el recurso de apelación, bajo la siguiente argumentación:

*En este orden de ideas, como quiera que los procesos de restitución de bienes inmuebles, se tramitan –conforme a la normativa vigente y aplicable– en única instancia cuando la causal de terminación que se invoca es el no pago del canon de arrendamiento, debe el suscrito Magistrado declarar inadmisibile el recurso de apelación formulado contra el auto del 23 de junio de 2022, por haberse proferido dentro de proceso de restitución en el que se invocó como única causal de terminación, la mora en el pago del canon de arrendamiento.*

Por tanto, ante la falta de oposición legalmente formulada, procede dictar sentencia de restitución según lo dispuesto en el numeral 3º. Del artículo 384 del C. G. del P.

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

En cuanto a los requisitos necesarios para la correcta iniciación y desarrollo de la relación jurídico procesal, no hay reparo alguno que hacer. En efecto, tanto los demandantes como los demandados tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso, el Juzgado tiene jurisdicción y competencia para conocer de las pretensiones contenidas en el escrito genitor del proceso, la demanda está en forma y existe legitimación activa y pasiva en los extremos de la relación procesal, según mas adelante se precisará. No observándose causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, es del caso desatar la Litis, previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES:**

En primera instancia se tiene que en este asunto cuando no se presente oposición en el término del traslado de la demanda, como en el caso de auto, se proferirá sentencia ordenando restitución conforme se señala en el numeral 3º del art. 384 C. G. del P., el cual indica:

*“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 la restitución” (subrayado por el despacho).*

Entrando al estudio de las pretensiones del actor, vemos que los hechos en que se fundamentan tienen como finalidad la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda no familiar, suscrito el 01 de abril de 2006, con los demandados Yhon Darío Ardila Otero, Luis Fernando Lozano Villareal y Tito Alfonso Ardila Otero, en el cual

se estipuló conceder el goce de un edificio comercial donde funcionaba el HOTEL ALOHA hoy HOTEL AVANTY, ubicado en la Calle 40 No. 41-32,36 en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-138806, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Prevé el Art. 1602 del C. C., que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causales legales.

Dentro del plenario se encuentra probada la relación contractual que vincula a demandante y demandados, relativo al bien inmueble que se precisa en la demanda, el cual no fue tachado de falso por la parte demandada en su oportunidad, por lo que da fe contra la misma.

Se cimienta la restitución en el hecho de que el arrendatario, incumplió el contrato por haber incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre y octubre del año 2021, encontrándose en mora de pagar los mencionados cánones, más las mensualidades que se sigan causando en el contrato, hasta la cancelación total de la obligación.

Ciertamente, pagar el precio es la obligación esencial del contrato y debe ser cubierto en el término convenido con los señores JOSE FAYAD MANZUR y MUNIR FAYAD MANZUR, y en la forma estipulada.

En este caso, la parte demandante, ha acreditado la existencia del vínculo contractual, ya que como se dijo en líneas anteriores ha aportado la prueba documental de la celebración del contrato de arrendamiento de un edificio comercial donde funcionaba el HOTEL ALOHA hoy HOTEL AVANTY, ubicado en la Calle 40 No. 41-32,36 en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-138806, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla., con la parte demandada. Por lo que la obligación principal del arrendatario sería el pago del canon mensual, ya que con el contrato prueba la existencia de esta obligación. –

Si bien es cierto, en el contrato de arrendamiento figuran como arrendador el señor JONY FAYAD MANZUR, como arrendatarias SHIRLEY ASTRID SARMIENTO GARCIA y CECILIA OTERO GOMEZ, quienes no figuran como partes en este proceso, ello no impide decidir de fondo el asunto.

En efecto el artículo 825 del Código de Comercio, que establece que en contratos mercantiles con múltiples deudores se presume la solidaridad.

Respecto a las obligaciones solidarias el inciso segundo del artículo 1568 del Código Civil dispone: *“Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum”*.

De su parte el artículo 1571 del mismo Código Civil preceptúa: *ARTICULO 1571. <SOLIDARIDAD PASIVA>. El acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores*

*solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por éste pueda oponérsele el beneficio de división*

Quiere ello decir que la restitución del inmueble, como obligación que surge del incumplimiento del contrato, podía exigírsele a cualquiera de los arrendatarios, sin que fuere menester demandar a todos ellos.

Ahora bien, el artículo 822 del Código de Comercio prescribe:

*ARTÍCULO 822. <APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL>. Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, **modo de extinguirse**, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.*

Consideramos que, por vía de remisión que permite el citado artículo 822, es posible aplicar al asunto la regla del artículo 7° de la Ley 820 de 2003, que regula un asunto de carácter civil al tratar de vivienda urbana, norma que a la letra dice:

*“Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa”.*

Con ello se refuerza el argumento de que la restitución del inmueble, como obligación que surge del incumplimiento del contrato, podía exigírsele a cualquiera de los arrendatarios, sin que fuere menester demandar a todos ellos, y además permite amparar que la demanda pueda ser formulada por cualquier arrendador sin que fuere menester que todos entablasen la demanda como ocurre en este proceso.

Ahora bien, abundando en razones, tenemos que a la luz del artículo 1581 del Código Civil, en este caso, la obligación de restituir la cosa finalizado el contrato ha de considerarse una obligación indivisible:

*ARTICULO 1581. <DEFINICION DE OBLIGACIONES DIVISIBLES E INDIVISIBLES>. La obligación es divisible o indivisible según tenga o no tenga por objeto una cosa susceptible de división, sea física, sea intelectual o de cuota.*

*Así, la obligación de conceder una servidumbre de tránsito, o la de hacer construir una casa, son indivisibles; la de pagar una suma de dinero, divisible.*

En efecto, señala el artículo 2005 del Código Civi:

*ARTICULO 2005. <RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO >. El arrendatario es **obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.***

**Deberá restituir en el estado en que le fue entregada**, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

*Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.*

*En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable. (Subrayas del juzgado)*

Es claro pues, que la terminación del contrato a consecuencia de la providencia que se dicta, genera en los arrendatarios la obligación de restituir la cosa, en el mismo estado, sin que pueda cumplirse esta obligación con entregas parciales, de tal manera que en este caso la obligación debe considerarse como de carácter indivisible.

Ahora, el artículo 1584 del Código Civil establece que: “Cada uno de los que han contraído unidamente una obligación indivisible, **es obligado a satisfacerla en todo**, aunque no se haya estipulado la solidaridad, y cada uno de los acreedores de una obligación indivisible tiene igualmente derecho **a exigir el total**”. (Subrayas del juzgado)

Al mismo tiempo, el artículo 1587 ibidem, dispone que: “**Demandado uno de los deudores** de la obligación indivisible podrá pedir un plazo para entenderse con los demás deudores, a fin de cumplirla entre todos; a menos que la obligación sea de tal naturaleza que él solo pueda cumplirla, pues en tal caso podrá ser condenado desde luego al total cumplimiento, quedándole a salvo su acción contra los demás deudores, para la indemnización que le deban. (Subrayas del juzgado)

En el mismo orden, el artículo 1588, reza que: “El cumplimiento de la obligación indivisible por cualquiera de los obligados, **la extingue respecto de todos**”. (Subraya del juzgado)

Estas disposiciones nos dan cuenta que en materia de obligaciones indivisibles, es posible que las mismas sean satisfechas por cualquiera de los deudores, y que cualquiera de los acreedores puede exigir su cumplimiento.

De otra parte, no cabe duda de que, el no cumplimiento de la obligación dentro del término estipulado por parte de los arrendatarios equivale a constituirse en mora. La mora o falta de pago, es una de las causales de terminación del contrato de arriendo, la cual es un hecho negativo que está exento de prueba para quien hace tal observación, por lo que la contraparte si quiere exonerarse de dicha afirmación debe acompañar prueba de haber hecho el respectivo pago en tiempo.

En el sub-lite, como quiera que la demandada no desvirtúa la mora alegada por el actor, resulta viable la terminación del contrato y la restitución consecuencial del bien inmueble dado en arriendo a los arrendatarios. –

Ahora, bien , en las pretensiones 2, 3 y 4 del escrito de demanda se pide ordenar el pago de los incrementos anuales del valor del canon de arrendamiento, se condene

a los demandados al pago de las sanciones y penalidades contractuales y de ley, así como también al pago de las indemnizaciones a favor de la parte demandante. Y se decreta por vía judicial la inexistencia de indemnizaciones por good Will.

A este respecto, por auto de 15 de febrero de 2023, con radicado interno 44276, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA en Sala Quinta Civil-Familia. Magistrado Sustanciador, GUILLERMO RAÚL BOTTÍA BOHÓRQUEZ, se dijo:

*Itérese que el proveído opugnado se emitió dentro de proceso de restitución de local comercial arrendado, en el cual como causal de terminación del contrato, **se invocó únicamente la mora** en el pago del canon de arrendamiento pactado tal como a continuación se pasa a explicar.*

*Es cierto que en la pretensión primera los demandantes solicitaron que, se declarará terminado el contrato de arrendamiento sobre el local comercial situado en la calle 40 n°. 41-32,36 de la ciudad, por mora y no pago de los cánones de arrendamiento de agosto, septiembre y octubre de 2021, así como el incumplimiento de las cláusulas 3, 4, 6, 7, 8, 12, 13 y 16 del contrato de arrendamiento, empero, a más que el clausulado citado, casi que, en su integridad, se encuentra relacionado con la obligación principal del pago del canon, **la única obligación que en estricto sentido se acusa incumplida es la del pago del canon con sus respectivos reajustes.***

...

*Empero, en ninguno de los hechos se acusa que al inmueble se le haya dado una destinación distinta al de hotel y restaurante o que este haya sido cedido o subarrendado, contrario a ello, lo que pretenden los demandantes es que los arrendatarios al momento de la restitución, no le exijan el pago de indemnización por buena fama y crédito que reciba el inmueble, pero, en todo caso se trata de un evento que no ha ocurrido y que de ocurrir le correspondería a los arrendatarios formular como pretensión.*

...

*Y como quiera que al tenor del numeral noveno del citado canon 384 del CGP, cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramita en única instancia, brota evidente que el recurso formulado resulta improcedente por haber sido proferido en un asunto de única instancia. (Subrayas fuera de texto original)*

De tal manera que, en seguimiento estricto de lo dispuesto en el numeral 2º., del artículo 133 del C. G del P., que eleva a causal de nulidad el proceder contra providencia ejecutoriada del superior, nos hemos ocupado únicamente de la pretensión identificada por el tribunal Superior, esto es la relativa a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento

En cuanto a las agencias en derecho y costas, las mismas serán liquidadas de manera concentrada inmediatamente quede ejecutoriada la presente sentencia como lo señala el art. 366 del C.G. del P. Para su tasación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1º inciso b, del artículo 5º del acuerdo PSAA16-10554 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura.

Ejecutoriado el auto que apruebe la liquidación de costas, el proceso será remitido al Centro de Servicios De Ejecución Civil del Circuito de esta ciudad, en seguimiento a lo establecido en pronunciamiento del Tribunal Superior de Barranquilla para esta clase de procesos, mediante Auto de fecha julio ocho (8) de agosto de mil catorce (2014), Expediente: 08001-31.03.010.1995-12988-02, Ref. 38262 Conflicto de Competencia. Magistrada Sustanciadora: Dra. GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO.

*“Lo anterior para relieves, que en principio el estado procesal en que se encuentra el expediente, no encuadra de manera perfecta en ninguno de los presupuestos que imponen o liberan de competencia al juez de ejecución, siendo comprensible que el Juzgado 10º Civil del Circuito haya interpretado, por vía de descarte (previa diferenciación entre sentencia declarativa y meramente declarativa) que al no ser una sentencia meramente declarativa o una declarativa que niega la totalidad de las pretensiones (asuntos que la ley expuso taxativamente como de no competencia de los jueces de ejecución), sino una que impone una obligación de hacer (tal, la restitución del bien inmueble Identificado con matrícula Inmobiliaria No. 040-55229, en contra de Gladys Villadiego Domínguez y el Banco Ganadero hoy BBVA Colombia S.A. y a favor del interviniente Arturo Fernández Renowitzky), su conocimiento le corresponde a quien hoy suscita el conflicto.*

*A lo anterior se aúna, que el Acuerdo No. PSAA13-9959 de julio 18 de 2013, emanante de la misma Colegiatura, adoptó como políticas en materia de descongestión, entre otras, el fortalecimiento de la, creación de jueces de ejecución de sentencias en el área civil. Quiérase decir con ello, que, en aras de disminuir la carga de los jueces de conocimiento, resultaba lógico que después de desatarse la instancia por éste último, previo decreto y práctica de pruebas y alegatos de conclusión, sea él de ejecución, el que vele por el cumplimiento de la orden contentiva de la obligación, de hacer. –*

*Es de manifestar, que el presente asunto no se encuentra frente a la aplicación del artículo 335 del Código de Procedimiento Civil sino en su lugar, del artículo 337 del mismo estatuto, pues se trata de la materialización de una sentencia judicial, en este caso; la proferida por el Juzgado Décimo Civil de Circuito de Barranquilla; debiendo entonces proceder a dicha materialización, el juez de ejecución civil.*

*Ello es motivo para avalar la decisión del Juez 10º Civil del Circuito, no siendo de recibo que el de ejecución exponga como razón de devolución el no existir proceso ejecutivo a continuación del 'ordinario', cuando de la normatividad aplicable al caso se desprende que éste no es el único presupuesto para la remisión del informativo.*

*Sin más consideraciones, se ordenará entonces el envío del expediente al Juzgado 1° de Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, a fin que continúe conociendo de la materialización de la orden dictada en la sentencia de noviembre, 23 de 2011.*

También en seguimiento, a lo establecido en pronunciamiento de este mismo Tribunal en Auto de fecha septiembre veintiocho (28) de dos mil dieciocho (2018), Expediente: No. 08-001-31-03-004-2016-00200-01 PROCESO VERBAL No. 41.566 \ de JAVIER DAVID MEDINA HERRERA CONTRA: ORLANDO JOSE ANGULO CEBALLOS\ Ref. Conflicto de Competencia. Magistrada Sustanciadora: Dra. CATALINA RAMÍREZ VILLANUEVA

*“Entonces, en el presente proceso al analizar el contenido de la sentencia proferida por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, el 13 de Septiembre de 2017, se observa que fueron acogidas las pretensiones del demandante y se ordenó al demandado entregar el bien materia de la tradición, lo que significa que nos encontramos frente a una sentencia declarativa de condena, que reviste una peculiaridad especial al momento de su cumplimiento, como quiera que debe ejecutarse la orden en ella contenida, esta es la de entregar el bien al respectivo propietario.*

*Este orden de ideas, permite establecer que en tratándose de una sentencia declarativa de condena en la que es necesaria la ejecución de la providencia, que es igual a hacer efectiva la entrega del bien inmueble, se enmarca en la circunstancia descrita en el inciso 1° del artículo 8 del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013, que en punto con la distribución de asuntos a los Juzgados de Ejecución civiles señala:*

*"A los Jueces de Ejecución Civil se les asignarán todas las actuaciones que sean necesarias para la ejecución de las providencias que ordenen seguir adelante la ejecución, inclusive la que se adelanten con ocasión de sentencias declarativas".*

*De la norma en cita se infiere con mediana claridad que una vez proferida la sentencia declarativa de condena, el Juez competente para conocer y hacer efectiva la entrega del bien inmueble a favor del demandante es el Juzgado de Ejecución Civil del Circuito.*

*Ahora bien, uno de los argumentos planteados por la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, responde a que el JUEZ.CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO, en la sentencia comisionó a la Alcaldía del Distrito de Barranquilla para la práctica de la diligencia de entrega del bien y que en el expediente se evidencia que los despachos comisorios ya fueron retirados, razón por la que no existe actuación por adelantar.*

*Frente a tal argumento, cabe indicar que si bien en la sentencia el Juez de conocimiento comisionó a la Entidad pública antes señalada, y que Obra en el expediente la prueba de que los despachos comisorios ya fueron retirados (fl. 29-30), no existe evidencia acerca de que tal diligencia ya haya sido practicada, por lo que al ser una actuación pendiente y necesaria para la ejecución de la*

*providencia, es claro que la competencia en el presente proceso si radica en cabeza del Juez de Ejecución tal como lo señala la norma antes citada.*

*Aunado a lo anterior, es importante mencionar que al momento de practicar la diligencia de entrega del bien inmueble deben observarse por parte del Juez las reglas contenidas en el artículo 308 del C.G.P., de igual manera, pueden surgir diversas situaciones que conlleven a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 309 del mismo estatuto procesal, que implican en algunas circunstancias pronunciamientos por parte del Juez de Ejecución, lo que demuestra que si existen y pueden surgir actuaciones por adelantar, contrario a lo señalado por la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO.*

*Así las cosas, es palmario que se equivocó la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN, a plantear que el presente proceso no se encontraba enlistado en aquellos señalados por el artículo 8° del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013, pues a consideración de esta Funcionaria no tuvo en cuenta que en el caso sub-examine, estamos frente a la ejecución de una sentencia de carácter declarativo revestida de la peculiaridad de condena.”*

Esta sentencia se notificará por estado de acuerdo con lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P.

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

#### **RESUELVE:**

1. **DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento suscrito, entre los señores JOSE y MUNIR FAYAD MANZUR y otro, como arrendadores, y YHON DARIO ARDILA OTERO, LUIS FERNANDO LOZANO VILLAREAL y TITO ALFONSO ARDILA OTERO, y otros, como arrendatarios.
2. **ORDENAR** a los demandados, YHON DARIO ARDILA OTERO, LUIS FERNANDO LOZANO VILLAREAL y TITO ALFONSO ARDILA OTERO, y los otros arrendatarios, restituir a los demandantes JOSE y MUNIR FAYAD MANZUR, el bien inmueble edificio comercial donde funcionaba el HOTEL ALOHA hoy HOTEL AVANTY, ubicado en la Calle 40 No. 41-32,36 en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-138806, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
3. **CONDÉNAR** en costas a la parte demandada. Por Secretaría practíquese la correspondiente liquidación de costas.
4. **FIJAR** como agencias en derecho la suma de Diez Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (10 S.M.L.M.V.), e inclúyanse en la liquidación de costas.
5. Una vez ejecutoriado el auto que apruebe la liquidación de costas, remítase el presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado al Centro de

RADICADO: 08001315300420210027600  
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.  
DEMANDANTES: JOSE FAYAD MANZUR y Otro  
DEMANDADOS: YHON DARIO ARDILA OTERO y Otros.

Servicios De Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, a fin de que sea esta entidad quien continúe conociendo del mismo.

## NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**Firmado Por:**  
**Javier Velasquez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 004**  
**Barranquilla - Atlantico**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0972c9f96f4e1a9bab2434020dade6370a284900918989ec52e174b9a9efcb03**

Documento generado en 27/09/2023 11:55:48 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**