



Barranquilla, Enero, Diez (10) del año Dos Mil Veintidós (2.022).

RADICACION: 08001315300520210026800
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: SOCIEDAD ALFREDO DE CASTRO P Y COMPAÑÍA SAS
DEMANDADO: SOCIEDAD FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S.

Procede este despacho a adoptar la sentencia pertinente dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble, se advierte de su contenido lo siguiente:

DECLARACIONES:

PRIMERO: la sociedad demandada FRANQUICIAS Y CONCESIONES SAS, suscribió con la Soc. ALFREDO DE CASTRO P Y COMPAÑÍA SAS., contrato de arrendamiento sobre el inmueble con dirección CALLE 84 NO 50-17, de la ciudad de BARRANQUILLA.

SEGUNDO: el contrato de arrendamiento, tienen por objeto la entrega a la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES SAS, a título de arrendamiento leasing el siguiente bien inmueble:

- Inmueble ubicado en la dirección CALLE 84 No. 50-17 de la ciudad de barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-15019.

TERCERO: actualmente el contrato de leasing, la demandada debe cánones desde febrero del 202, hasta la fecha.

SINTESIS PROCESAL:

Por reunir la demanda los requisitos del artículo 89 del C.G.P, y demás normas pertinentes se admitió por auto de fecha 20 de Octubre del 2021, por encontrarse reunidos los requisitos exigidos por los Art. 384 del C.G.P. y en consecuencia se ordenó que se corra el respectivo traslado a la parte demandada.

Notificándose al demandado a través de notificación electrónica de conformidad al decreto 806 del 2020, tal y como se evidencia mediante correo electrónico de fecha 01 de Diciembre del 2021., y no contesto la demanda.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídica, como son la demanda en forma, juez competente, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, se encuentran cumplidos a cabalidad en el caso bajo examen, lo cual da mérito para que la decisión que se deba tomar en esta oportunidad sea de fondo.

En el caso que nos ocupa, pretende la parte activa se ordene la terminación y restitución del bien inmueble descrito en el segundo hecho del libelo introductor, por haber incurrido en mora en el pago hasta la fecha.

Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado: dispone

Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

Dirección: Carrera 44 No. 37-21 Piso 8, Edificio Suramericano
www.ramajudicial.gov.co
Correo: ccto05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia





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 extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*

2. *Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado 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 la restitución.*

4. *Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.*

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, este 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 aquel.

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregara a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro

Cuando se habla de ejecución continua se hace alusión a la periodicidad del contrato, pues las obligaciones deben cumplirse sucesiva e ininterrumpidamente en todo el transcurso del arrendamiento, so pena de que el contrato pueda terminar por incumplimiento o por resiliación atribuible a uno de los contratantes.

Descendiendo a nuestro caso, la causal invocada por el demandante para que se declare terminado el contrato de arrendamiento es la "mora" en los pagos de los cánones del bien descrito en la presente demanda.

A cerca de la mora se ha dicho que es un hecho negativo que implica el no cumplimiento de la obligación en el tiempo oportuno, cuyo retraso puede darse por un acto u omisión de uno de los contratantes en la prestación a la que se haya obligado a satisfacer.

En consideración a lo anterior es evidente, pues que la arrendataria, incumplió el contrato de arrendamiento, por incurrir en mora en el pago desde la fecha antes mencionada, hecho que sin duda da derecho al arrendador para pedir la terminación del contrato por falta de cumplimiento del arrendatario de las pautas convenidas para el pago y sobre lo cual, se puede decir, se ejecuta en términos distintos a los acordados.

En conclusión, el titular del Juzgado considera que existen razones suficientes para declarar probada la pretensión del libelo introductor referente al retraso e insuficiente pago de los cánones del contrato de arrendamiento.



Como causal decisiva para la terminación del contrato. En consecuencia, se ordenará la terminación y restitución del bien objeto de este proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito Oral, administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre SOCIEDAD ALFREDO DE CASTRO P Y COMPAÑÍA SAS y la demandada SOCIEDAD FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S, por encontrarse probado el no pago de los cánones de arrendamiento sobre el siguiente bien inmueble:

- Inmueble ubicado en la dirección CALLE 84 No. 50-17 de la ciudad de barranquilla, identificado con la matricula inmobiliaria No. 040-15019.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena la restitución del bien inmueble señalado en el numeral anterior, para tal efecto concédase a la demandada el término de diez (10) días.

TERCERO: Si no se hace entrega voluntaria en el término señalado anteriormente, comisionese a la alcaldía de la localidad Norte- Centro Histórico para que haga la entrega física del bien inmueble señalado en la parte resolutive.

CUARTO. Notifíquese la presente sentencia de conformidad al código general del proceso.

NOTIFIQUESE Y CÚPLASE

3


CANDELARIA OBYRNE GUERRERO.
JUEZ

bdpv

Por anotación en estado Notifico el auto anterior Barranquilla, 11-02-2022 ALFREDO PEÑA NARVAEZ Secretario	Nº 24
---	-------