

Barranquilla, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN: 08001-31-53-005-2022-00060-00
PROCESO: VERBAL - RESTITUCIÓN
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. Nit. 890.300.279-4
DEMANDADO: INVERSIONES TARUD FARAH Nit. 800.104.469-1

Procede este Despacho a promulgar la sentencia pertinente dentro del proceso verbal de restitución referido en el epígrafe, por encontrarse satisfechos los requisitos que para el menester establece la normatividad sustancial y procesal vigente. Se advierte de su contenido lo siguiente:

DECLARACIONES

La persona jurídica demandada INVERSIONES TARUD FARAH, suscribió con la entidad financiera BANCO DE OCCIDENTE S.A, diferentes contratos de leasing financiero, incurriendo en mora en el pago de los cánones acordados, tal como se describen a continuación:

- a) Contrato No. 180-99055, respecto del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-198016, Habitación 1408 del Hotel Barranquilla Plaza en la Carrera 51B No. 76 - 246 de Barranquilla - Atlántico, por el término de 114 meses según Otro Sí No. 2, con mora en el pago de los cánones pactados a partir del 25 de febrero de 2020.
- b) Contrato No. 180-89751, respecto del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No, 040-198070, Habitación Hotelera 2008 en la Carrera 51B No. 79 - 246 de Barranquilla - Atlántico, por el término de 176 meses según Otro Sí No. 3, con mora en el pago de los cánones pactados a partir del 12 de febrero de 2020.
- c) Contrato No. 180-43308, respecto del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-198043, Habitación 1708 del Edificio Camino Real en la Carrera 51B Calles 79 y 81 de Barranquilla - Atlántico, por el término de 252 meses según Otro Sí No. 4, con mora en el pago de los cánones pactados a partir del 28 de febrero de 2020.
- d) Contrato No. 180-48552, respecto del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-198082, Habitación 2202 del Hotel Barranquilla Plaza en la Carrera 51B No. 76 - 246 de Barranquilla - Atlántico, por el término de 243 meses según Otro Sí No. 4, con mora en el pago de los cánones pactados a partir del 28 de febrero de 2020.
- e) Contrato No. 180-83710, respecto del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-197987, Habitación Hotelera 1106 Piso 11 del Edificio Camino Real en la Carrera 51B No. 79 - 246 de Barranquilla - Atlántico, por el término de 186 meses según Otro Sí No. 3, con mora en el pago de los cánones pactados a partir del 21 de febrero de 2020.
- f) Contrato No. 180-93795, respecto del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-204072, Local Comercial 204C en la Carrera 51B No. 79-246 de Barranquilla - Atlántico, por el término de 169 meses según Otro Sí No. 3, con mora en el pago de los cánones pactados a partir del 12 de febrero de 2020.
- g) Contrato No. 180-79226, respecto del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-197993, Habitación Hotelera 1203 del Hotel Barranquilla Plaza en la Carrera 51B No. 79 - 246 Habitación 1203 de Barranquilla - Atlántico, por el término de 193 meses según Otro Sí No. 3, con mora en el pago de los cánones pactados a partir del 24 de febrero de 2020.
- h) Contrato No. 180-87363, respecto del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-198073, Habitación 2102 en la Carrera 51B No. 79 - 246 de Barranquilla - Atlántico, por el término de 180 meses según Otro Sí No. 3, con mora en el pago de los cánones pactados a partir del 11 de febrero de 2020.

1

SINTESIS PROCESAL

Por reunir la demanda los requisitos de los artículos 82 y subsiguientes y 834 del Código General del Proceso, y demás normas pertinentes, se admitió por auto de fecha 24 de marzo de 2022, corregido mediante proveído del 5 de mayo del mismo año, y en consecuencia se ordenó que se corriera el respectivo traslado a la parte demandada.

La sociedad INVERSIONES TARUD FARAH no contestó la demanda dentro del término de rigor, a pesar de habersele notificado su admisión conforme a las estipulaciones del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022.

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 que se ordene la terminación de los contratos de leasing financiero y la restitución de los bienes inmuebles descritos con anterioridad, por haber incurrido la parte pasiva en mora en el pago de los cánones desde las fechas previamente anotadas hasta el presente.

Resulta entonces de vital importancia, traer a colación el artículo 384 del Código General del Proceso:

“Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado:

Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán 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 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 leasing habitacional o financiero es la "mora" en los pagos de los cánones de los bienes descritos en el acápite anterior de "declaraciones".

Acerca 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 el locatario incumplió los contratos en cuestión, por incurrir en mora en el pago de los cánones respectivos, hecho que sin duda concede derecho al locador para pedir la terminación de los contratos por falta de cumplimiento de las pautas convenidas para el pago y sobre lo cual, se puede decir, se ejecuta en términos distintos a los acordados.

En conclusión, la 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 de los contratos de leasing, como causal decisiva para la terminación de los mismos.

En consecuencia, se ordenará la terminación de los contratos y la restitución de los bienes objeto de este proceso.

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

RESUELVE

PRIMERO: Declarar la terminación del Contrato de Leasing Financiero Nos. 180-99055, 180-89751, 180-43308, 180-48552, 180-83710, 180-93795, 180-79226 y 180-87363, suscritos entre BANCO DE OCCIDENTE S.A. (Nit. 890.300.279-4) como locador e INVERSIONES TARUD FARAH (Nit. 800.104.469-1) como locatario, por encontrarse probado el no pago de los cánones mensuales por parte del locatario y a favor del locador, sobre los siguientes bienes, respectivamente:

- a) Bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-198016, Habitación 1408 del Hotel Barranquilla Plaza en la Carrera 51B No. 76 - 246 de Barranquilla - Atlántico.
- b) Bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-198070, Habitación Hotelera 2008 en la Carrera 51B No. 79 - 246 de Barranquilla - Atlántico.
- c) Bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-198043, Habitación 1708 del Edificio Camino Real en la Carrera 51B Calles 79 y 81 de Barranquilla - Atlántico.
- d) Bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-198082, Habitación 2202 del Hotel Barranquilla Plaza en la Carrera 51B No. 76 - 246 de Barranquilla - Atlántico.
- e) Bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-197987, Habitación Hotelera 1106 Piso 11 del Edificio Camino Real en la Carrera 51B No. 79 - 246 de Barranquilla - Atlántico.
- f) Bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-204072, Local Comercial 204C en la Carrera 51B No. 79-246 de Barranquilla - Atlántico.
- g) Bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-197993, Habitación Hotelera 1203 del Hotel Barranquilla Plaza en la Carrera 51B No. 79 - 246 Habitación 1203 de Barranquilla - Atlántico, por el término de 193 meses según Otro Sí No. 3, con mora en el pago de los cánones pactados a partir del 24 de febrero de 2020.
- h) Contrato No. 180-87363, respecto del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-198073, Habitación 2102 en la Carrera 51B No. 79 - 246 de Barranquilla - Atlántico.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena la restitución de los bienes inmuebles señalados en el numeral anterior, para tal efecto concédase a la parte demandada el término de diez (10) días.

TERCERO: Si no se hace entrega voluntaria en el término señalado anteriormente, comisionese a la Alcaldía Distrital de Barranquilla para que haga la entrega física del bien inmueble señalado en la parte resolutive.

CUARTO. Condénese en costas a la parte vencida y a favor de la parte vencedora e inclúyase en la respectiva liquidación la suma de UN MILLÓN DE PESOS M.L. (\$1.000.000) equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (SMLMV) de conformidad con el Artículo 5° Numeral 1° del Acuerdo No. PSAA-16-105554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO. Notifíquese la presente sentencia de conformidad al Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

LA JUEZ


CANDELARIA OBYRNE GUERRERO.

JCEH.

4

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORAL DE
BARRANQUILLA
NOTIFICACION POR
ESTADO No. 168
HOY 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
ALFREDO PEÑA NARVAEZ
SECRETARIO