



Barranquilla, cinco (5) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

**RADICACIÓN:** 08001-31-53-005-2021-00075-00  
**PROCESO:** VERBAL - RESTITUCIÓN  
**DEMANDANTE:** FAUSTO ENRIQUE NAVARRO SEPÚLVEDA C.C. 7.445.028  
**DEMANDADO:** CRISTIAN FLÓREZ GÓMEZ C.C. 72.310.323

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

**PRIMERO:** La persona natural demandada **CRISTIAN FLÓREZ GÓMEZ**, suscribió con el señor **FAUSTO ENRIQUE NAVARRO SEPÚLVEDA** contrato de arrendamiento de fecha 16 de mayo de 2016 respecto del establecimiento de comercio denominado "LICORES FAUSTO" que funciona en el Local Comercial ubicado en la Carrera 51 No. 82 - 60 de Barranquilla.

**SEGUNDO:** El contrato referido en el numeral anterior se celebró inicialmente por el término de doce (12) meses, "contados a partir del 16 de mayo de 2016 y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de **ocho millones quinientos mil pesos m.l. (\$8.500.000)**, pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. (...) Las partes arrendadora y arrendataria, acordaron reajustar el valor del canon de arrendamiento cada doce (12) meses de ejecución del contrato, tanto durante su plazo original como el de cualquiera de sus prórrogas, el precio mensual del canon de arrendamiento se reajustará en el diez (10) por ciento del valor pactado en la cláusula tercera".

**TERCERO:** La parte demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora a partir del mes de enero de 2017.

### 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 7 de febrero de 2022, y en consecuencia se ordenó que se corriera el respectivo traslado a la parte demandada.

El demandado **CRISTIAN FLÓREZ GÓMEZ** no contestó la demanda dentro del término de rigor, a pesar de habersele notificado su admisión conforme a las estipulaciones de la Ley 2213 de 2022 y el Código General del Proceso.

### 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 del contrato de leasing habitacional y la restitución del bien inmueble descrito con anterioridad, por haber incurrido en mora en el pago hasta la fecha.

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:*

Dirección: Calle 40 No. 44 – 80 Piso 8º Edificio Centro Cívico

[www.ramajudicial.gov.co](http://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*

*Quando 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.

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 arrendatario incumplió el contrato en cuestión, por incurrir en mora en el pago desde el mes de enero de 2017, hecho que sin duda concede derecho al locador para pedir la terminación del contrato 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 del contrato de leasing, 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 República de Colombia y por autoridad de ley,



**RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 16 de mayo de 2016 respecto del establecimiento de comercio denominado "LICORES FAUSTO" que funciona en el Local Comercial ubicado en la Carrera 51 No. 82 - 60 de Barranquilla, suscrito entre **FAUSTO ENRIQUE NAVARRO SEPULVEDA (C.C. 7.445.028)** como arrendador y **CRISTIAN FLÓREZ GÓMEZ (C.C. 72.310.323)** como arrendatario, por encontrarse probado el no pago de los cánones mensuales por parte de éste último y a favor de aquél.

**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 CÚMPLASE**

3

**CANDELARIA O'BYRNE GUERRERO  
JUEZ**

*JCEH*

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL  
DE BARRANQUILLA  
NOTIFICACION POR ESTADO No. 213  
HOY 12 DE DICIEMBRE DE 2022  
ALFREDO PEÑA NARVAEZ  
SECRETARIO

Firmado Por:

Candelaria Del Carmen Obyrne Guerrero

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 005

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: **0f24205e9336b7c1d28afc73e1020b218d487289e6fb573ec102b7d92aa4a4ff**

Documento generado en 09/12/2022 08:42:46 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**