| | |
|---|---|
| **RADICACIÓN** | 08001-31-53-005-2021-00002-00 |
| **CLASE DE PROCESO** | VERBAL - RESTITUCIÓN |
| **PARTE DEMANDANTE** | BANCO DAVIVIENDA S.A. (Nit. 860.034.313-7) |
| **PARTE DEMANDADA** | LUIS FERNANDO CASTILLO BARRIOS (C.C. 1.042.422.993) |

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA**
**VEINTIDÓS (22) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)**

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 **LUIS FERNANDO CASTILLO BARRIOS**, suscribió con la entidad financiera **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, Contrato de Leasing Habitacional No. 06002026600464663 de fecha 19 de octubre de 2018, respecto del bien inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 040-566286 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ubicado en la Calle 79B No. 42 – 83 Casa 21 del Conjunto Residencial Jardín Plaza de esta ciudad.

**SEGUNDO:** El contrato referido en el numeral anterior se celebró por el término de 240 meses, contados a partir del 19 de octubre de 2018.

**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 día 19 de enero de 2020.

**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 22 de enero de 2021, y en consecuencia se ordenó que se corriera el respectivo traslado a la parte demandada.



La parte demandada no contestó la demanda dentro del término de rigor, a pesar de habérsele notificado su admisión conforme a las estipulaciones del 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:*
>
> *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 secuestre, 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 resiliacion 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 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 locatario incumplió el contrato en cuestión, por incurrir en mora en el pago desde el 19 de enero de 2020, 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. 2

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 mismo.

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 Leasing Habitacional No. 06002026600464663, suscrito entre BANCO DAVIVIENDA S.A. (Nit. 860.034.313-7) como locador y LUIS FERNANDO CASTILLO BARRIOS (C.C. 1.042.422.993) como locatario, por encontrase probado el no pago de los cánones mensuales por parte del locatario y a favor del locador, respecto del bien inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 040-566286 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ubicado en la Calle 79B No. 42 – 83 Casa 21 del Conjunto Residencial Jardín Plaza de esta ciudad.

**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, comisiónese a la Alcaldía Distrital de Barranquilla para que haga la entrega física del bien inmueble señalado en la parte resolutiva.

**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**

**CANDELARIA O'BYRNE GUERRERO**
**JUEZ**

*JCEH*

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA**

**NOTIFICACION POR ESTADO No. 28**

**HOY 27 FEBRERO 2023**

**ALFREDO PEÑA NARVAEZ**
**EL 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: **9ab854428dd31832a85df9a1979b00cdee00b20e563693e9bfb56ad3ee6415cb**

Documento generado en 24/02/2023 11:27:52 AM

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