

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ATLANTICO**



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla –Atlántico-, Mayo Treintauno (31) del Año Dos Mil Veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RAD: No. 08001-31-53-007-2021-00334-00
DEMANDANTE: MERCEDEZ JIMENEZ GAMARRA
DEMANDADO: SOCIEDAD COMERCIAL FHX S.A.S.

ASUNTO

La señora MERCEDES GAMARRA JIMENEZ a través de apoderado judicial constituido legalmente, promovió demanda de Restitución de bien inmueble arrendado contra SOCIEDAD COMERCIAL FHX S.A.S., para que previo a el trámite de ley, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes

DECLARACIONES

1. Que de por terminado el contrato de **ARRENDAMIENTO** suscrito entre el demandante y la sociedad demandada sobre del Local Comercial con dos apartamentos en segundo piso, ubicado en la carrera 21B No.61-04 ESQUINA de esta ciudad. Cuyas **MEDIDAS Y LINDEROS** están contenidas en la Escritura Pública No.11 de enero 4 de 1994.
2. Que como consecuencia se **ORDENE la RESTITUCION** del bien antes descrito.
3. Se ordene el pago de los cánones en **MORA** correspondientes a los meses de abril a noviembre de 2021, por valor de \$ 5.500.000, con los intereses de mora a la tasa máxima permitida.
4. Se ordene el pago de lo dispuesto en la **CLAUSULA SEPTIMA** llamada **CLAUSULA PENAL** por **INCUMPLIMIENTO** del contrato de arrendamiento.
5. Se condene en **COSTAS y AGENCIAS DEL PROCESO** a la sociedad demandada.

HECHOS

Los hechos del libelo demandatorio pueden sintetizarse de la siguiente forma:

- 1-Que entre la demandante y la sociedad demandada suscribieron un contrato de ARRENDAMIENTO sobre un Local Comercial con dos apartamentos en segundo piso, el día 1 de noviembre de 2016.
- 2-Que el plazo del contrato fue por cinco (5) años a partir de su celebración, prorrogable por tres (3) periodos iguales.
- 3-Que el valor del canon fue por la suma de cinco (\$5.000.000) millones de pesos pagaderos por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros 10 días calendarios. Este canon se reajustaba anualmente conforme al IPC a partir del 31 de diciembre del año siguiente.
- 4-Que actualmente y por el curso del contrato, hoy el canon vale cinco millones quinientos mil (\$5.500.000) pesos M. L.
- 5-Que el pago de los servicios públicos domiciliarios está a cargo de la arrendataria.
- 6-Que entre la arrendataria y la arrendadora convinieron que la primera restituyera a la segunda un apartamento del segundo piso.
- 7-Que la arrendataria ha violentado el contrato pues, está en MORA actualmente en los cánones correspondientes a los meses de abril a noviembre de 2021.
- 8-Que la arrendataria también incurrió en violación al contrato de arrendamiento, al dividir el local del primer piso y subarrendar a la **FARMACIA TORRES**. Lo que no le permite el contrato suscrito con mi poderdante

ACTUACIÓN PROCESAL:

- Mediante auto de fecha Diciembre Quince (15) del año dos mil veintiunos (2021) se admitió la presente demanda verbal de conformidad con lo establecido en el artículo 82 y ss del C. G. P.
- Del auto admisorio de la demanda se ordenó la notificación personal a la demandada, quien quedó notificada personalmente a través de correo electrónico, según se desprende de pruebas obrantes en el plenario, sin que se hiciera parte dentro del proceso contestando la demanda ni oponiéndose a las pretensiones del demandante.
- Con fecha Noviembre 3 de 2022, la señora AURI ESTELLA MENDOZA JIMENEZ, en calidad de hija de la señora MERCEDES JIMENEZ GAMARRA, allegó al plenario el certificado de defunción que da cuenta de su fallecimiento, por lo que el despacho en aplicación de lo normado en los art. 68 y 70 C.G.P., se procedió a reconocer como sucesora procesal de la demandante-arrendadora MERCEDES JIMENEZ GAMARRA a la señora AURI ESTELLA MENDOZA JIMENEZ.

PRUEBAS:

Con la demanda se aportaron las siguientes pruebas:

- Contrato de arrendamiento
- Poder otorgado por MERCEDES JIMENEZ GAMARRA.
- Certificado de existencia y representación legal de SOCIEDAD COMECIAL FHX S.A.S.

CONSIDERACIONES

El arrendamiento, según la definición general dada por el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce, un precio determinado. Al lado de estas obligaciones bilaterales, se presentan correlativamente los derechos de ambos contratantes: el arrendatario a usar y gozar la cosa, a tenerla, ocuparla, establecerse y mantenerse en ella; y el arrendador a recibir el pago del precio o renta.

En concordancia con el Art. 1974 ibídem, Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Los bienes inmuebles son objeto de contrato de arrendamiento, como es el caso que nos ocupa, donde lo que se dio en arrendamiento un local comercial, a través del contrato, los cuales se rigen por las cláusulas del contrato suscrito entre las partes.

Las obligaciones de los contratantes en arrendamiento, se hallan previstas en los Artículos 1982 y 1996 del Código Civil.

Respecto de tales obligaciones, encontramos radicada en cabeza del arrendatario la de pagar el precio de la renta, “en los períodos estipulados...” erigiéndose la omisión en el cumplimiento de este deber, en causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, a tenor de lo dispuesto en los arts.2035 del C.C., y 518 num.1º del Código de Comercio.

La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causal legales.

En el subjuíce, la señora MERCEDES JIMENEZ GAMARRA y la demandada Sociedad COMERCIAL FHX S.A.S., suscribieron un contrato de arrendamiento- sobre el siguiente bien inmueble: Local Comercial con dos apartamentos en segundo piso, de la carrera 21B No.61-04 esquina de esta ciudad.

Del estudio de la causa petendi de la presente, se encuentra que el demandante requiere la declaración de Terminación del Contrato de arrendamiento, por el incumplimiento del mismo consistente en la falta de pago de los cánones de arriendo correspondientes a los meses de Abril a Noviembre de 2021, así como el haber subarrendado parte del local comercial y consecuentemente se ordene la restitución del citado bien.

Revisado el contrato encontramos que en la Cláusula “Tercera” (3a) se expresa como causal para dar por terminado el citado contrato en forma unilateral por parte del arrendador, el incumplimiento de parte de la arrendataria, respecto de cualquiera de las obligaciones allí consignadas.

El apoderado judicial de la parte demandante manifestó en libelo de demanda que la demandada SOCIEDAD COMERCIAL FHX S.A.S., a la fecha de presentación de la demanda, se encontraba adeudando cánones de arrendamientos del contrato correspondientes a los meses de Abril a Noviembre de 2021.

La causal que invocó la entidad demandante es la mora en el pago de los cánones mensuales.

Tratándose de mora hay que indicar que la arrendataria se comprometió a cancelar los cánones de arrendamiento en las formas indicadas con periodicidad y en las fechas pactadas para meses que constituyen el término de duración del contrato.

Como quiera que a la demanda se acompañó la prueba documental (Contrato de Arrendamiento), y el Despacho considera que no hay pruebas de oficios que decretar es del caso dictar la correspondiente sentencia, al haber quedado demostrado la mora por parte de la demandada, se procederá a ordenar la restitución del bien arrendado objeto del contrato de arrendamiento.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

- 1.- DECLARASE** el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento celebrado entre MERCEDES JIMENEZ GAMARRA y SOCIEDAD COMERCIAL FHX S.A.S., en relación al siguiente bien inmueble: Local Comercial con dos apartamentos en segundo piso, de la carrera 21B No.61-04 esquina de esta ciudad.
- 2.- DECLARAR** la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre MERCEDES JIMENEZ GAMARRA y SOCIEDAD COMERCIAL FHX S.A.S., en su calidad de arrendataria. -
- 3.- ORDENAR** a la demandada SOCIEDAD COMERCIAL FHX S.A.S, la restitución a la señora AURI ESTELLA MENDOZA JIMENEZ en calidad de sucesora procesal de la demandante MERCEDES JIMENEZ GAMARRA y a favor de la masa sucesoral de ésta última, el bien dado en arrendamiento relacionado en el Numeral Primero de la parte resolutive de esta providencia.
- 4.-** En caso de no cumplir la demandada, con la orden antes impartida, librese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.
- 5.-** Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CESAR AUGUSTO ALVARADO JIMENEZ
JUEZ

RAD. 2021-00334 Verbal
Olr.