REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ATLANTICO

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla –Atlántico-, Enero (30) del Año Dos Mil Veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION: No. 08001-31-53-007-2022-00271-00
DEMANDANTE: SALES INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO: AKMIOS S.A.S. antes EPK KIDS SMART S.A.S. NIT. 900.054.711-5

ASUNTO

La sociedad **SALES INMOBILIARIA S.A.** a través de apoderada judicial constituida legalmente, promovió demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra AKMIOS S.A.S. antes EPK KIDS SMART S.A.S., para que previo a el trámite de ley, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes

DECLARACIONES

PRIMERO: Dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, celebrado entre la Sociedad SALES INMOBILIARIA S.A. y los demandados AKMIOS S.A.S., antes EPK KIDS SMART S.A.S., representada legalmente por su presidente SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO, en calidad de ARRENDATARIO; SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO y ST INVESTMENT S.A.S, representada legalmente por el señor SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO, en calidad de DEUDORES SOLIDARIOS, dentro del contrato suscrito sobre los locales 210-211 y 212 ubicados en la CARRERA 53 CALLE 99 ESQUINA, CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA II destinada exclusivamente para el funcionamiento de establecimiento de comercio denominado EPEKA.

SEGUNDO: Ordenar a los demandados a restituir al demandante el bien inmueble que se describe en los hechos de la demanda y que fue dado al demandado en arrendamiento por la sociedad demandante.

TERCERO: Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

HECHOS

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

PRIMERO: Los señores AKMIOS S.A.S., antes EPK KIDS SMART S.A.S., sociedad con domicilio en Barranquilla, identificada con el NIT No 900.054.711 -5 representada legalmente por su presidente SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO identificado con la C.C. No 72133605, o quien haga sus veces, en calidad de ARRENDATARIO, adquirieron en calidad de arrendatarios a través del Contrato de Arrendamiento comercial de fecha UNO (01) de enero de 2020, los locales 210-211 y 212 ubicados en la CARRERA 53 CALLE 99 ESQUINA- CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA II, y en calidad de DEUDORES SOLIDARIOS SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO y ST INVESTMENT S.A.S sociedad identificada con el NIT 900428596-0, representada legalmente por el señor SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO; cuyas MEDIDAS Y LINDEROS GENERALES son: por el NORESTE: mide 85.90 mts, linda con la Carrera 53. Por el SUROESTE, mide 31.46 mts., linda con la Carrera 52. Por el NOROESTE: mide 276 .28mts., en línea quebrada de 60.74 mts + 35.00mts+36mts+46.31mts+46.07mts y 51.20mts, linda con la calle 99-A y el lote 11 de la misma manzana. Por el SURESTE, mide 244.05 mts., linda con la calle 99. LINDEROS INDIVIDUALES DE LOS LOCALES: LOCAL 210: el local 210 se encuentra ubicado en el segundo nivel. Tiene un área construida de sesenta y siete punto ochenta y uno mts cuadrados (67.81 mts2), se encuentra delimitado por los siguientes linderos: por el NORTE, en línea recta desde el punto uno (1) al punto dos (2) con longitud de once punto treinta metros (11.30 mts), lindado con el local 211. Por el ESTE, en línea recta desde el punto dos (2) al punto tres (3) con longitud de seis metros (6mts) lindado con zona común de circulación. Por el SUR, en línea recta con el punto tres (3) al punto cuatro (4) con longitud de once punto treinta metros (11.30mts) lindado con el local 209. Por el OESTE, en línea recta desde el punto cuatro (4) al punto uno (1) cerrando la poligonal con longitud de seis metros (6 mts), lindado con un muro de fachada exterior. LOCAL 211: el local 211 se encuentra ubicado en el segundo nivel. Tiene un área construida de sesenta y ocho punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (68.44mts2) se encuentra delimitado por los siguientes linderos: por el NORTE, en línea recta desde el punto uno (1) al punto dos (2) con longitud de once punto cincuenta y uno metros (11.51mts) lindado con el local 212, por el ESTE, en línea recta desde el punto dos (2) al punto tres (3) con longitud de seis metros (6mts), lindado con zona común de circulación. Por el SUR, en línea recta desde el punto tres (3) al punto cuatro (4) con longitud de once puntos treinta metros (11.30mts) lindado con el local 210. Por el OESTE, en línea recta desde el punto cuatro (4) al punto uno (1) cerrando la poligonal con longitud de seis metros (6mts) lindado con un muro de fachada exterior. LOCAL 212: el local 212 se encuentra ubicado en el segundo nivel. Tiene un área construida de sesenta punto sesenta y siete metros cuadrados (60.67 mts2). Se encuentra delimitado por los siguientes linderos: por el NORTE, en líen recta desde el punto uno (1) al punto dos (2) con longitud de doce punto cero cuatro metro (12.04mts) lindado con el local 213. Por el ESTE, en línea recta desde el punto dos (2) al punto tres (3) con longitud de seis punto cero dos metros (6.02mts), lindado con zona común de circulación. Por el SUR, en línea recta desde el punto tres (3) al punto cuatro (4) con longitud de once punto cincuenta y uno metros (11.51mts), lindado

con el local 211. Por el OESTE, en línea recta desde el punto cuatro (4) al punto uno (1) cerrado la poligonal con longitud de seis metros lindado con el muro de fachada exterior.

SEGUNDO: El precio mensual del Canon de arrendamiento se fijó en la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/L ($ 43.800.218, oo), pagaderos anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad, así como también el impuesto al valor agregado (IVA) por cada mes.

TERCERO: Como se estableció en la Cláusula Octava, el siete (07) de mayo de cada anualidad se reajusta el precio del canon de arrendamiento sobre el último precio pagado de acuerdo al INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR decretados por el DANE en el año calendario inmediatamente al anterior, más tres (3) puntos

CUARTO: La sociedad demandada AKMIOS S.A.S. antes EPK KIDS SMART S.A.S., ha venido ocupando el mencionado inmueble para establecimiento de comercio desde el inicio del contrato y hasta la actualidad.

QUINTO: La renta actual es de CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/L ($ 47.575.797,oo), más IVA, correspondiente al 19% del valor del canon, es decir la suma de NUEVE MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS UN PESOS M.L., ($9.039.401,oo) pagaderos por anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad, tal y como consta en la cláusula cuarta del contrato de arriendo.

SEXTO: Actualmente los demandados AKMIOS S.A.S., antes EPK KIDS SMART S.A.S., en calidad de ARRENDATARIO; SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO y ST INVESTMENT S.A.S, adeudan por concepto de cánones de arrendamiento lo que a continuación se describe:

La suma de TRECIENTOS TRES MIL CIENTO DIECISEIS PESOS M/L ($ 303.116), más IVA, es decir la suma de CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M.L. ($57.592,00) correspondiente a saldo mes de julio de 2022. • CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/L ($ 47.575.797,oo), más IVA, es decir la suma de NUEVE MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS UNO PESOS M.L., ($9.039.401,oo) correspondiente al mes de agosto de 2022. • CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/L ($ 47.575.797,oo), más IVA, es decir la suma de NUEVE MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS UNO PESOS M.L., ($9.039.401,oo) correspondiente al mes de septiembre de 2022. • CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/L ($ 47.575.797,oo), más IVA, es decir la suma de NUEVE MILLONES TREINTA Y

NUEVE MIL CUATROCIENTOS UNO PESOS M.L., ($9.039.401,oo) correspondiente al mes de octubre de 2022 • CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/L ($ 47.575.797,oo), más IVA, es decir la suma de NUEVE MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS UNO PESOS M.L., ($9.039.401,oo), correspondiente al mes de noviembre de 2022.

SEPTIMO: Pese a los múltiples requerimientos privados que se han efectuado a los demandados, estos no han cancelado los cánones adeudados, ni han hecho entrega del bien inmueble dado en arriendo.

OCTAVO: La causal invocada para iniciar este proceso es la mora en el pago de los cánones que adeuda el demandado por el Contrato de Arrendamiento el cual suma DOSCIENTOS VEINTISEIS MILLLONES OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS PESOS M.L ($226.821.500.00).

ACTUACIÓN PROCESAL:

- Mediante auto de fecha Noviembre 18 del año 2022 se admitió la presente demanda verbal de conformidad con lo establecido en el artículo 82 y SS del C. G. P.
- Del auto admisorio se ordenó su notificación personal a la parte demandada, quedando notificada en forma personal, sin que se hiciera parte dentro del proceso.

PRUEBAS:

Con la demanda se aportaron las siguientes pruebas:

- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad SALES INMOBILIARIA S.A. y AKMIOS S.A.S., antes EPK KIDS SMART S.A.S., en calidad de ARRENDATARIO; SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO y ST INVESTMENT S.A.S.
- Poder otorgado por la Sociedad S.A. para adelantar esta acción.
- Certificado de existencia y representación legal de la Sociedad SALES INMOBILIARIA S.A.
- Certificado de existencia y representación legal de las demandadas AKMIOS S.A.S., antes EPK KIDS SMART S.A.S., y ST INVESTMENT 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 incorporales, 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 apartamento y sus dos garajes, 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.1° 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 subjúdice Sociedad SALES INMOBILARIA S.A. y la parte demandada AKMIOS S.A.S., antes EPK KIDS SMART S.A.S., SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO y ST INVESTMENT S.A.S, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el siguiente bien inmueble: Los locales 210-211 y 212 ubicados en la CARRERA 53 CALLE 99 ESQUINA-CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA II, en la ciudad de Barranquilla.

Del estudio de la causa petendi de la presente, se encuentra que el demandante requiere la declaración de Terminación del Contrato de arrendamiento No. 2120 de fecha 23 de Julio de 2015**,** por el incumplimiento del mismo consistente en la falta de pago de saldo mes de julio de 2022, mes de agosto de 2022, mes de septiembre de 2022, mes de octubre de 2022 y mes de noviembre de 2022.

Revisado el contrato encontramos que en la Cláusula "Vigésima Cuarta" (24) literal c) se expresa como causal para dar por terminado el citado contrato en forma unilateral por parte del arrendador, el incumplimiento de parte del arrendatario en el pago del precio dentro del término previsto en el contrato. La apoderada judicial de la parte demandante manifestó en el libelo de demanda que la parte demandad AKMIOS S.A.S., antes EPK KIDS SMART S.A.S., SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO y ST INVESTMENT S.A.S, se encuentran adeudando saldo del mes de julio de 2022, mes de agosto de 2022, mes de septiembre de 2022, mes de octubre de 2022 y mes de noviembre de 2022.

.

La causal que invocó la entidad demandante es la mora en los cánones mensuales los cuales relacionó en los hechos de la demanda. 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 los 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 demostrada la mora por parte de la demandada, se procederá a ordenar la restitución del bien inmueble arrendado objeto del referido contrato de leasing.

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 Sociedad SALES INMOBILIARIA S.A. y EPK KIDS SMART S.A.S., SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO y ST INVESTMENT S.A.S, en relación los locales 210-211 y 212 ubicados en la CARRERA 53 CALLE 99 ESQUINA- CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA II, en la ciudad de Barranquilla.
2.- DECLARAR la terminación del Contrato de Arrendamiento celebrado entre SALES INMOBILIARIA S.A. y EPK KIDS SMART S.A.S., SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO y ST INVESTMENT S.A.S, en relación los locales 210-211 y 212 ubicados en la CARRERA 53 CALLE 99 ESQUINA- CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA II, en la ciudad de Barranquilla.
3.- ORDENAR a la pare demandada EPK KIDS SMART S.A.S., SAMUEL DAVID TCHERASSI SOLANO y ST INVESTMENT S.A.S, la restitución a Sociedad SALES INMOBILIARA S.A. de los locales 210-211 y 212 ubicados en la CARRERA 53 CALLE 99 ESQUINA- CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA II, en la ciudad de Barranquilla.
4.- En caso de no cumplir la parte demandada, con la orden antes impartida, líbrese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.
5.- Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

CESAR AUGUSTO ALVEAR JIMENEZ
JUEZ

RAD. 2022-00271 Verbal
Olr.