

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ATLANTICO



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

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

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION: No. 08001-31-53-007-2022-00287-00
DEMANDANTE: ALIADOS INMOBILIARIOS S.A.
DEMANDADO: CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S, TOMAR AUGUSTO MOLINARI DORIA y CRISTOBAL ADOLFO ABELLO MUNARIZ.

ASUNTO

La sociedad ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. a través de apoderada judicial constituida legalmente, promovió demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S, TOMAR AUGUSTO MOLINARI DORIA y CRISTOBAL ADOLFO ABELLO MUNARIZ., para que previo el trámite de ley, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes

DECLARACIONES

PRIMERO: Se declare terminado el contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 50 No. 82-188 de esta ciudad, celebrado entre ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. como arrendadora y INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S, TOMAR AUGUSTO MOLINARI DORIA y CRISTOBAL ADOLFO ABELLO MUNARIZ como arrendatarios, por incumplimiento en el pago de ellos cánones de arrendamiento pactados y al dar al inmueble arrendado un uso arbitrario o abusivo, al no conservarlo y custodiarlo en el estado en el que le fue entregado a la celebración del contrato, violando lo pactado en el parágrafo 2° de la cláusula 3ª del contrato de arrendamiento y en el numeral 2° del art. 9° de la Ley 820/03 y los art. 1996 y 1997 del C.C.

SEGUNDO: se condene al demandado a restituir al demandante el inmueble situado en la carrera 50 No. 82-188 de esta ciudad, conforme al inventario inicial y conforme a las medidas y linderos señaladas en la demanda.

TERCERO: Que no se escuche al demandado en el trascurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados.

HECHOS

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

PRIMERO: Los demandados recibieron a título de arrendamiento el inmueble situado en esta ciudad en la carrera 50 No. 82-188 de la sociedad ALIADOS INMBILIARIOS S.A., quien ostenta la calidad de arrendador.

SEGUNDO: Que el contrato de arrendamiento se celebró por diez (10) años contados a partir del 10 de octubre de 2020 y a partir del vencimiento de dicho termino se prorroga automáticamente por periodos sucesivos iguales al término inicial. La forma de pago del canon

se convino adicionando el IVA, pagaderos por mensualidades anticipadas dentro de los cinco (5) primeros días calendario, siendo el canon actual la suma de 20 millones de pesos más IVA.

TERCERO: Los demandados incumplieron la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipulo en el parágrafo 1° de la cláusula 4ª del contrato de arrendamiento e incurrieron en mora en el pago de los cánones indicados en la demanda.

CUARTO: Que los demandados con fecha octubre 2 de 2020, mediante acta de entrega recibieron a entera satisfacción por parte de ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. el inmueble objeto del contrato de arrendamiento ubicado en la carrera 50 No. 82-188 conforme se detalla en el inventario que se aporta como prueba de la demanda.

QUINTO: Que con fecha enero 20 de 2021, los demandados sin autorización de ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. y sin licencia de construcción, inician obra de ampliación del segundo piso del inmueble arrendado, lo que generó proceso policivo sancionatorio por parte de la Inspección 27 de Policía Urbana y la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, autoridad que mediante sentencia impone sanción por valor de \$ 181.705.200.00 y ordena a la CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S. obtener la licencia de construcción en un término de sesenta (60) días, so pena de ejecutar la demolición de todo lo construido sin permio.

SEXTO: Que mediante memoriales de febrero 18 y marzo 19 de 2021, ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. requiere a los demandados CLÍNICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S. por su incumplimiento contractual, lo cual se aporta a la demanda.

SEPTIMO: Que con fecha abril 9 de 2021, ante la Curaduría No. 9 de Barranquilla, se solicita nuevamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y modificación de CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S. para el predio ubicado en la carrera 50 No. 82-188, la cual mediante Resolución No. 08001-121-1561 de fecha diciembre 7 de 2021, niega la solicitud de licencia de construcción, por no subsanar las observaciones y correcciones señaladas en el Acta de julio 26 de 2021 y porque no se ajusta a las normas colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistentes.

OCTAVO: Que los demandados incumplieron sus obligaciones al dar al inmueble arrendado, un uso arbitrario o abusivo al no conservarlo y custodiarlo en el estado en el que le fue entregado a la celebración del contrato, violando lo pactado en el parágrafo 2° de la cláusula 3ª del contrato de arrendamiento, lo establecido en el numeral 2° del art. 9 de la Ley 820/03 y los art. 1996 y 1997 del C.C.

ACTUACIÓN PROCESAL:

- Mediante auto de fecha Enero 17 del año 2023 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 a través de correo electrónico, sin que se hiciera parte dentro del proceso.

PRUEBAS:

Con la demanda se aportaron las siguientes pruebas:

- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. y CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S, TOMAS AUGUSTO MOLINARI DORIA y CRISTOBAL ADOLFO ABELLO MUNARIZ.

- Poder otorgado por la ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. para adelantar esta acción.
- Certificado de existencia y representación legal de la Sociedad ALIADOS INMOBILIARIOS S.A.
- Certificado de existencia y representación legal de la demandada CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA 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 íbidem, 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 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.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 subjúdice Sociedad ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. y la parte demandada CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S, TOMAS AUGUSTO MOLINARI DORIA y CRISTOBAL ADOLFO ABELLO MUNARIZ, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el siguiente bien inmueble: situado en la Carrera 50 No. 82-188 de 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 de fecha 30 de Septiembre de 2020, por el incumplimiento del mismo consistente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento incoados en el libelo demandatorio.

Revisado el contrato encontramos que en la Cláusula “Novena” (9) literales c) y e) 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, así como la realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización del arrendador. La apoderada judicial de la parte demandante manifestó en el libelo de demanda que la parte demandada CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S, TOMAS AUGUSTO MOLINARI DORIA y CRISTOBAL ADOLFO ABELLO MUNARIZ, incumplieron la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma en que se estipulan en el parágrafo 1º de la cláusula 4ª, al incurrir en

mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a un saldo del mes de Abril de 2022, más los cánones de los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre de 2022, más el concepto de IVA por cada uno de ellos, de igual manera incumplieron el contrato al iniciar una obra de ampliación del inmueble objeto del contrato sin tener la autorización del arrendador.

Las causales que invocó la entidad demandante son la mora en los cánones mensuales los cuales relacionó en los hechos de la demanda y la realización de las obras no autorizadas. Tratándose de mora hay que indicar que los arrendatarios se comprometieron 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 y a cumplir todas y cada una de las cláusulas 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 parte demandada, se procederá a ordenar la restitución del bien inmueble arrendado objeto del referido contrato.

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 ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. y la parte demandada CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S, TOMAS AUGUSTO MOLINARI DORIA y CRISTOBAL ADOLFO ABELLO MUNARIZ, en relación al inmueble situado en la Carrera 50 No. 82-188 de la ciudad de Barranquilla.
- 2.- DECLARAR** la terminación del Contrato de Arrendamiento celebrado entre ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. y la parte demandada CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S, TOMAS AUGUSTO MOLINARI DORIA y CRISTOBAL ADOLFO ABELLO MUNARIZ en relación al inmueble situado en la Carrera 50 No. 82-188 de la ciudad de Barranquilla.
- 3.- ORDENAR** a la parte demandada CLINICA INTERNACIONAL BARRANQUILLA S.A.S, TOMAS AUGUSTO MOLINARI DORIA y CRISTOBAL ADOLFO ABELLO MUNARIZ, la restitución a la Sociedad ALIADOS INMOBILIARIOS S.A. del inmueble situado en la Carrera 50 No. 82-188 de 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. 2022-00287 Verbal
Olr.