

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

SENTENCIA ANTICIPADA PROCESO VERBAL RADICADO: 08001-31-53-007-2021-00091-00, DEMANDANTE: CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S. DEMANDADO: PAPELERIA EL CID S.A

En la ciudad de Barranquilla al primer (01) día del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021) procede esta agencia judicial a emitir sentencia anticipada en el proceso antes referenciado cuya litis versa sobre la terminación de contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 56 No. 98-65 LOTE 54 LOCAL No. 24 A, CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL PARQUE, de la ciudad de BARRANQUILLA, en virtud del incumplimiento del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses transcurridos desde noviembre de 2020 hasta la expedición de esta providencia; esta sentencia se emite en virtud del inciso segundo del artículo 278 del C.G.P. al encontrar acreditada esta agencia judicial la inexistencia de pruebas que deban ser decretadas y practicadas en este asunto.

La sentencia de marras se procede a dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S., en calidad de arrendador, y PAPELERIA EL CID S.A, en calidad de arrendatario, en el cual fungieron como deudores solidarios: JAIME ALVAREZ CATAÑO Y DIPROFAC SAS, y como consecuencia de dicha terminación se ordene al demandado la restitución al demandante del bien inmueble a que se refiere el citado contrato, y que fueron dados a la demandada en virtud del mismo,

La parte demandada se notificó y no presentó excepción alguna pero señaló en la contestación presentada que no adeuda lo correspondiente al mes de noviembre de 2020, encontrándose en mora respecto a las demás mensualidades señaladas en la demanda.

CONSIDERACIONES

COMPETENCIA:

El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, es competente para decidir el presente caso de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente.

A partir de las pretensiones y hechos narrados por la demandante en los que solicita la terminación de contrato arrendamiento debido al no cumplimiento en los pagos de los cánones mensuales pactados.

PROBLEMA JURÍDICO

El debate jurídico se centra en dilucidar si ha habido incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario en virtud de haber éste incurrido en mora en el pago de los cánones pactados.

CASO CONCRETO

El arrendamiento, según la definición general dada por el artículo(s).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 incorporeales, 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 muebles son objeto de contrato de arrendamiento, como es el caso que nos ocupa, lo que se dio en arrendamiento dos vehículos, 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.

El demandante pretende en su demanda que se declare: 1. Terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por el incumplimiento del arrendatario, consiste en la falta de pago de la renta o cánones que se dejaron de cubrir desde noviembre de 2020. 2. Ordenar en consecuencia que la arrendataria PAPELERIA EL CID S.A, restituya a la arrendadora el bien inmueble arrendado.

En el caso en estudio, las partes suscribieron contrato de arrendamiento de arrendamiento sobre el siguiente bien inmueble: CARRERA 56 # 98-65 LOTE 54 LOCAL No. 24 A, CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL PARQUE.

Revisadas las cláusulas del contrato encontramos que en el Parágrafo de la Cláusula Novena literal C en la cual se expresa que es causal de terminación del contrato el no pago del precio y de sus reajustes.

Siendo claro del análisis de la contestación de la demanda que la sociedad demandada acepta encontrarse en mora en el pago de los cánones de arrendamiento con anterioridad a la presentación de la demanda.

Efectivamente, la causal que invocó la sociedad demandante para la terminación del contrato, 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 meses que constituyen el término de duración del contrato.

Como quiera que a la demanda se acompañó la prueba documental los contratos 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 del demandado, se procederá a ordenar la restitución del bien inmueble arrendado.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

- 1.- DECLARAR el incumplimiento de contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 56 No. 98-65 LOTE 54 LOCAL No. 24 A, CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL PARQUE, de la ciudad de BARRANQUILLA, cuyas medidas y linderos se encuentran plasmados en la demanda.
- 2.- DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 56 No. 98-65 LOTE 54 LOCAL No. 24 A, CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL PARQUE, de la ciudad de BARRANQUILLA celebrado entre la sociedad CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S., en calidad de arrendador, y PAPELERIA EL CID S.A, en calidad de arrendatario, en el cual fungieron como deudores solidarios: JAIME ALVAREZ CATAÑO Y DIPROFAC SAS
- 3.- ORDENAR al demandado sociedad PAPELERIA EL CID S.A, la restitución a la sociedad CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S., del bien inmueble dado en arrendamiento, a saber: CARRERA 56 No. 98-65 LOTE 54 LOCAL No. 24 A, CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL PARQUE, cuyas medidas y linderos se encuentran plasmadas en la demanda.
- 5.- En caso de no cumplir la demandada, con la orden antes impartida, líbrese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.
- 6.- Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CESAR ALVEAR JIMENEZ
JUEZ