



Barranquilla, seis (6) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

PROCESO 08001405300320190070400
ACCIONANTE INMOBILIARIA SALOMÓN SALES & CIA S.A.
ACCIONADO INVERSIONES MS S.A.S.
MAILLO SONEN RAMOS
VERÓNICA PATRICIA MASSARD REYES

Procede este despacho a pronunciarse de Fondo dentro del proceso Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado, promovido por la sociedad INMOBILIARIA SALOMÓN SALES & CIA S.A. contra la sociedad INVERSIONES MS S.A.S. y los señores MAILLO SONEN RAMOS y VERÓNICA PATRICIA MASSARD REYES.

ANTECEDENTES

La parte actora fundamenta su demanda en la obligación contenida en el contrato de arrendamiento comercial, celebrado el 17 de febrero de 2005, por las partes, a través del cual el arrendador, es decir, la sociedad INMOBILIARIA SALOMÓN SALES & CIA S.A., entregó el inmueble ubicado en la carrera 53 calle 98 esquina, Centro Comercial Buenavista Local 214 Segundo Piso, a la arrendadora, la sociedad INVERSIONES MS S.A.S. y los señores MAILLO SONEN RAMOS y VERÓNICA PATRICIA MASSARD REYES, a efectos de conceder el goce y tenencia del inmueble citado en contraprestación de un canon mensual de arrendamiento establecido en la suma de cuatro millones doscientos setenta y siete mil cuatrocientos noventa y cinco pesos (\$4.277.495), que a la fecha de la presentación de la demanda, se ubicó en la suma de siete millones setecientos treinta y un mil cuatrocientos noventa y ocho pesos (\$7.731.498), más el IVA correspondiente al 19% del canon.

De esa relación jurídica devino el incumplimiento de la parte demandada en cancelar los cánones de arrendamiento, adeudando a la presentación de la demanda la suma de treinta y cinco millones doscientos ochenta y ocho mil ochocientos veinticuatro pesos (\$35.288.824), incurriendo en mora en el pago de los mismos.

PRETENSIONES

- ✚ Declarar la terminación del contrato de arrendamiento comercial, celebrado el 17 de febrero de 2005, por la causal falta de pago o mora de los cánones de arrendamiento.
- ✚ Condenar a la parte demandada a restituir el bien mueble, esto es el inmueble ubicado en la carrera 53 calle 98 esquina, Centro Comercial Buenavista Local 214 Segundo Piso.
- ✚ Ordenar la práctica de la diligencia de entrega del inmueble ubicado en la carrera 53 calle 98 esquina, Centro Comercial Buenavista Local 214 Segundo Piso, a la parte demandante.



- ✚ No escuchar a la parte demandada, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados a la presentación de la demanda y los que se llegaren a causar mientras permanezca con el bien dado en arrendamiento financiero.
- ✚ Condenar a la parte demandada a pagar las agencias en derecho, las costas y los gastos que se originen con el proceso.

ACTUACIONES PROCESALES

Mediante proveído del 14 de noviembre de 2019, fue admitido el proceso de Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado, ordenándose la notificación que establece el artículo 291 y S.S. del C. G. del P.; la sociedad INVERSIONES MS S.A.S. y el señor MAILO SONEN RAMOS, se tuvieron por notificados personalmente el 1 de marzo de 2021, sin que fueran propuestas excepciones.

Seguidamente el 23 de agosto de 2021, se emplazó a la señora VERÓNICA PATRICIA MASSARD REYES, además, el 12 de agosto de 2022, se nombró curador, quien el 29 del mismo mes y año, tampoco propuso excepciones.

Observa el despacho que fueron agotadas las etapas propias del proceso y que no existen causales de nulidad, por lo que se procede a dictar sentencia previa realización del control de legalidad, visualizadas las siguientes:

CONSIDERACIONES

En primera instancia se hace del caso decir que en este asunto cuando no se presente oposición en el término del traslado de la demanda, como en el caso de marras, se proferirá sentencia ordenando restitución conforme se señala en el numeral tercero del artículo 384 C. G. del P., el cual indica:

“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”.

Descendiendo al caso objeto de la litis, es pertinente señalar que el contrato de leasing es un contrato de tipo comercial mediante el cual se entrega un bien a una persona para que este lo use con la obligación de pagar una especie de canon de arrendamiento durante un tiempo determinado y cuando dicho tiempo termine, la persona, natural o jurídica, tendrá la facultad de adquirir el bien pagando un precio o en su defecto podrá devolverlo.

Entrando al estudio de las pretensiones de la parte actora, se observa que los hechos tienen como finalidad que se declare la terminación del contrato de arrendamiento comercial celebrado el 17 de febrero de 2005, el cual recae sobre el inmueble ubicado en la carrera 53 calle 98 esquina, Centro Comercial Buenavista Local 214 Segundo Piso.



Prevé el artículo 1602 del C. C., que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Dentro del plenario se encuentra probada la relación contractual que vincula a demandante y demandada, relativo al bien mueble que se precisa en el libelo introductorio, el cual no fue tachado de falso por la demandada en su oportunidad, por lo que da fe contra la misma.

Se cimienta la restitución en el hecho de que la sociedad que actúa como arrendataria, incumplió el contrato por incurrir en cesación de pago de los cánones de arrendamiento desde el junio de 2019, encontrándose en mora de pagar las mencionadas obligaciones, más las mensualidades que se sigan causando hasta la cancelación total de la obligación.

Ciertamente, pagar el precio es la obligación esencial del contrato y debe ser cubierto en el término convenido con la sociedad INMOBILIARIA SALOMÓN SALES & CIA S.A., en la forma estipulada. Por lo tanto, está acreditada la existencia del vínculo contractual, toda vez que en el plenario obra la prueba documental de la celebración del contrato de arrendamiento comercial celebrado el 17 de febrero de 2005, el cual recae sobre el inmueble ubicado en la carrera 53 calle 98 esquina, Centro Comercial Buenavista Local 214 Segundo Piso, con la parte demandada, sociedad INMOBILIARIA SALOMÓN SALES & CIA S.A. contra la sociedad INVERSIONES MS S.A.S. y los señores MAILLO SONEN RAMOS y VERÓNICA PATRICIA MASSARD REYES, estableciéndose que la obligación principal del arrendatario es el pago del canon mensual.

Ahora bien, el incumplimiento de la obligación dentro del término estipulado por parte del arrendador equivale a constituirse en mora. La mora o falta de pago, es una de las causales de terminación del contrato de arriendo, la cual es un hecho negativo que está exento de prueba para quien hace tal observación, por lo que la contraparte si quiere exonerarse de dicha afirmación debe acompañar prueba de haber hecho el respectivo pago en tiempo.

En el sub-lite, como quiera que la demandada no desvirtúa la mora alegada por el actor, resulta viable la terminación del contrato y la restitución consecuencial del bien mueble dado en tenencia a la arrendataria.

En lo que respecta a las agencias en derecho y costas, las mismas serán liquidadas de manera concentrada inmediatamente quede ejecutoriada la presente sentencia como lo señala el artículo 366 del C. G. del P. Para su tasación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral primero inciso b, del artículo quinto del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, proferido por el C. S. J.

Sumado a lo anterior, el doctor RAFAEL ENRIQUE VÁSQUEZ SUÁREZ, quien ejerció como curador Ad-Litem dentro del proceso, solicitó el 29 de agosto de esta anualidad, le fueran reconocidos los gastos por la labor encomendada, por lo que resulta necesario acceder a



ello, de conformidad con lo señalado en las Sentencias C 083 de 2014 y C 159 de 1993, que en resumen dicen:

“A éstas, y no a las que se desempeñen como curadores ad Litem, corresponde asumir esos costos que “no buscan recompensar la labor del curador, sino que se destinan a sufragar por muy diversos conceptos los elementos indispensables para que el juicio se lleve a cabo”

Por lo tanto, se señalará la suma de cuatrocientos mil pesos (\$400.000), la cual estará a cargo de la parte interesada, esto es la parte ejecutante, la sociedad INMOBILIARIA SALOMÓN SALES & CIA S.A.

Una vez ejecutoriada esta providencia y en firme las costas, envíese a la secretaría común de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Barranquilla, para la continuación del trámite.

Adicionalmente, esta sentencia se notificará por estado de acuerdo a lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la constitución y la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento comercial, celebrado el 17 de febrero de 2005, entre la sociedad la sociedad INMOBILIARIA SALOMÓN SALES & CIA S.A. y la sociedad INVERSIONES MS S.A.S., además, los señores MAILLO SONEN RAMOS y VERÓNICA PATRICIA MASSARD REYES.

SEGUNDO: Ordenar a la parte demandada, la sociedad INMOBILIARIA SALOMÓN SALES & CIA S.A. contra la sociedad INVERSIONES MS S.A.S. y los señores MAILLO SONEN RAMOS y VERÓNICA PATRICIA MASSARD REYES, restituir a la parte demandante, sociedad sociedad INMOBILIARIA SALOMÓN SALES & CIA S.A., el bien inmueble ubicado en la carrera 53 calle 98 esquina, Centro Comercial Buenavista Local 214 Segundo Piso.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada, sociedad INVERSIONES MS S.A.S. y los señores MAILLO SONEN RAMOS y VERÓNICA PATRICIA MASSARD REYES, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del C. G. del P., atendiendo a las disposiciones del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, proferido por el C. S. J., por lo que se fijan como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$1.411.553), la cual debe incluirse en la liquidación de costas.

CUARTO: Fijar como gastos a favor del doctor RAFAEL ENRIQUE VÁSQUEZ SUÁREZ, quien ejerció como curador Ad-Litem dentro del proceso, la suma de cuatrocientos mil



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla

pesos (\$400.000), la cual estará a cargo de la parte interesada, esto es la sociedad INMOBILIARIA SALOMÓN SALES & CIA S.A.

QUINTO: Una vez ejecutoriada esta providencia y en firme las costas, envíese a la secretaría común de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Barranquilla, para la continuación del trámite.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUISA ISABEL GUTIÉRREZ CORRO
JUEZA

Firmado Por:

Luisa Isabel Gutierrez Corro

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 003

Barranquilla - Atlántico

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: **9ba0597a8c122e4869f61bf87f8a873e1f89eac796f6396d6b1e784f15658d1a**

Documento generado en 06/09/2022 03:19:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>