

RAMA JUDICIAL



CALI – VALLE

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Cali V, Veintiséis (26) De Octubre De Dos Mil Veintitrés (2023).

PROVIDENCIA: SENTENCIA No 55

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION

DTE: CORPORACION UNIVERSITARIA CENTRO SUPERIOR

APD: MARCO ANTONIO PINZON POVEDA

EMAIL: marcopinzonp@hotmail.com

DDOS: GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ

JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL

RAD. 760014003028002022-00710-00

RESUMEN PROCESAL

OBJETO DE LA DECISIÓN: La finalidad de la presente decisión es fallar en única instancia, el proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado de mínima cuantía adelantado por CORPORACION UNIVERSITARIA CENTRO SUPERIOR, por medio de apoderado judicial en contra de los señores GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ, JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL, teniendo como base de la acción restitutiva el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre estos.

ANTECEDENTES Y TRÁMITE PROCESAL: El 4 de Noviembre de 2022, el demandante CORPORACION UNIVERSITARIA CENTRO SUPERIOR, a través de apoderado judicial, presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado contra de los señores GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ, JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL, solicitando se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de noviembre de 2009 y se ordene la restitución del inmueble arrendado, efectuando el lanzamiento si fuere el caso.

Posteriormente, este Juzgado procedió a admitir la presente demanda mediante auto interlocutorio No. 408 de fecha 10 de marzo de 2023, en el cual se ordenó además de correr el traslado a la parte demandada por el término legal, se procediera a notificarla de la existencia del proceso conforme los presupuestos legales vigentes, sentido en el cual procedería la parte demandante, toda vez que la parte pasiva, se notificó conforme los artículos 291 y 292 del Código General Del Proceso, quienes dentro del término de traslado para contestar la demanda, guardaron silencio al respecto.

HECHOS PROBADOS: En el presente proceso se encuentran establecidas y probadas las siguientes circunstancias fácticas:

PRIMERO: la CORPORACION UNIVERSITARIA CENTRO SUPERIOR, en calidad de arrendador, celebró con los señores GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ, JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL, como arrendatarios, un contrato escrito de arrendamiento de un local comercial Parqueadero por el término de 12 meses, contados a partir del 1 de noviembre de 2009, Cuyo canon mensual fue pactado en la suma de \$500.000 M/CTE debiéndose efectuar por cada mes dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo mensual. el contrato ha sido prorrogado por periodos iguales siendo la última prórroga en el mes de noviembre de 2021.

SEGUNDO: El inmueble identificado con matricula inmobiliaria No 370.296781 objeto de la pretensión restitutiva se encuentra ubicado avenida 8 norte # 13-52 de Cali Valle. Cuyos linderos son:

LINDEROS GENERALES NORTE: en extensión 18 metros con calle 14 norte, por SUR: en extensión de 18.93 metros con la propiedad del señor Heriberto Millán Villafañe ORIENTE: en extensión de 37.20 metros con propiedad del señor Víctor Manuel Arbeláez Aristizabal y Guillermo Arbeláez Aristizabal. OCCIDENTE: en extensión de 36.22 metros con la avenida octava norte de Cali.

TERCERO: los demandados GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ, JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL, como arrendatarios, incumplieron el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamientos, por lo que el arrendador se vio obligado a presentar demanda, para entre otras, dar por terminado el contrato.

RELACION DE PRUEBAS: Las pruebas que sirven de fundamento a la presente providencia, las cuales fueron allegadas a la actuación en forma

debida, legal y oportuna, según lo ordenado por el artículo 164 del Código General del Proceso, son:

-Contrato de arrendamiento de local comercial.

-Poder conferido por el representante legal de CORPORACION UNIVERSITARIA CENTRO SUPERIOR al Dr. Marzo Antonio Pinzón Poveda.

-Certificado de cámara de comercio de CORPORACION UNIVERSITARIA CENTRO SUPERIOR.

-Escritura pública No 1410 del 23 de agosto de 2005.

CONSIDERACIONES Y DECISIÓN DE LA INSTANCIA

Correspondió a este Dispensador de Justicia conocer por reparto, del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado de mínima cuantía adelantado por CORPORACION UNIVERSITARIA CENTRO SUPERIOR, en contra de los señores GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ, JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL, por tanto, una vez agotado el trámite de ley, procede la instancia a verificar si se reúnen a cabalidad o no los requisitos establecidos en la ley para proferir la sentencia de rigor.

En este sentido sea lo primero afirmar, que éste administrador de justicia una vez realizó el estudio de la demanda que se atemperó a las exigencia legales, infiere que es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía, lugar de vecindad de los demandados y naturaleza del mismo, de otra parte se observa que los demás presupuestos procesales se han cumplido a cabalidad, lo que permite un pronunciamiento de fondo, sin vicios que afecten la validez de la actuación, hasta el momento histórico procesal que ha discurrido.

En segundo lugar, el acopio probatorio fue allegado a la actuación con todas y cada una de las ritualidades exigidas por nuestra Carta Política y la ley procesal civil; en otros términos, las pruebas que sirven de sustento a esta providencia fueron aducidas al proceso respetando el principio de legalidad en la producción de la prueba, es fácil notar entonces que el acervo probatorio se produjo conforme a las reglas y oportunidades que traza la ley procesal, en este orden conceptuado se puede afirmar, que el material probatorio reseñado pretéritamente, es legalmente válido.

En consecuencia lógica, este acopio probatorio legalmente válido debe generar en esta falladora, la convicción y certeza sobre la existencia del supuesto de facto y las pretensiones invocadas por la parte actora, las cuales no son más que el convencimiento pleno del Juez sobre la existencia de un hecho con fundamento en las comprobaciones objetivas que así lo revelen; en otro sentido, el convencimiento no debe estar fundado en apreciaciones subjetivas del Juez, sino que debe ser tal, que si los hechos y pruebas sometidos a su conocimiento se propusiesen al juicio desinteresado de cualquier otro ciudadano racional, debiesen producir también en éste, la misma convicción que produjeron en el Juez.

Ahora bien, examinemos si las pruebas que sirven de sustento a esta providencia permiten formar ese juicio de certeza.

Dado que el contrato de arrendamiento de local comercial aportado con la demanda, constituye plena prueba de las obligaciones contraídas por los señores GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ, JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL, en calidad de arrendatarios, como de su incumplimiento, pues como ya se anotó previamente la demandada en el término de traslado no se opusieron a la demanda, no es difícil afirmar que existe plena correspondencia entre las pretensiones del actor y el derecho objetivo, en otros términos, existe garantía de certeza en la demostración de los hechos que fundamentan el reconocimiento de los derechos sustanciales, por tanto, la parte demandante tiene el derecho pretendido, es decir que se dé por terminado el contrato y la demandada obligación correlativa, de restituir la cosa arrendada, entre otras.

Arrimamos a la anterior conclusión, puesto que el contrato de arrendamiento de local comercial, reviste pleno valor probatorio de la voluntad de las partes, por tanto, existe certeza que la persona que lo suscribió aquí demandada, en igual sentido, el documento allegado al proceso no fue tachado de falso por la persona contra la cual fue puesto a consideración, elementos que han permitido llevar a este administrador de justicia al grado de convicción suficiente para decidir sobre el asunto materia de controversia, en otros términos, del cotejo en sí del documento allegado al proceso y la conducta omisiva por parte de los arrendatarios hacen presumir de manera lógica que le asiste plena razón a la parte demandante.

De otra parte es bien conocido, que el contrato de arrendamiento de local comercial es un acuerdo de voluntades según el cual, el propietario del inmueble cede el derecho a usar y a disfrutar del bien o la cosa a otro, por un tiempo determinado y a cambio de una remuneración que sólo se pacta en

dinero; así las cosas, no es ajeno afirmar que los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son, en primer lugar, una cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra; en segundo lugar, un precio que los arrendatarios quedan obligados a pagar, precio que toma el nombre de canon cuando se paga periódicamente, y finalmente, es menester el consentimiento de las partes en la cosa y en el precio, elementos que se desprenden con toda claridad del caso sub examine.

Al respecto es atinado indicar que el estatuto mercantil hace referencia al contrato de arrendamiento en el capítulo correspondiente al establecimiento de comercio, particularmente los artículos 518 a 524 del citado compendio, los cuales hablan de inmuebles ocupados para establecimientos de comercio.

Si bien es cierto que las normas del Código de Comercio antes descritas no tratan de una manera prolija y coherente el negocio jurídico de arrendamiento, tampoco puede perderse de vista que al tenor del Art. 2º del C. de Co., los vacíos que existan en la regulación de esta categoría de contrato comercial deben ser llenados por la normatividad civil, al decir: "En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicaran las disposiciones de la legislación civil".

En este orden de ideas, habrá de decirse entonces que el contrato de arrendamiento comerciales se encuentra regulado, en lo que tiene qué ver con su estructura, por las reglas comunes del contrato de arrendamiento que consagra el Código Civil, y adicionalmente por las reglas del Código de Comercio, siendo estas aplicables de manera preferente a las del estatuto civil.

Sentado lo anterior, tiene se entonces que la controversia suscitada en torno al contrato de arrendamiento de local comercial, debe examinarse a la luz de las normas comerciales, y en lo no regulado por éstas, por las disposiciones que sobre la materia trae nuestro Código Civil.

Conforme a lo expresado a lo largo de este proveído, podemos concluir entonces que en el momento en que las partes de este proceso suscribieron el precitado contrato, emergieron una serie de obligaciones recíprocas, y dado el incumplimiento en una de sus cláusulas sustentó la presente demanda restitutiva, causal que para este Despacho se encuentra plenamente probada, Por tanto, quien tenía la condición para desvirtuar tal dicho eran los aquí demandados, sin embargo, como quiera que guardaron silencio en la oportunidad procesal correspondiente, permiten tener por cierto tal supuesto

de facto, luego entonces, es del caso dar aplicación a lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P, el cual a su tenor literal establece que:

"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."

En el orden señalado, el acopio probatorio que reposa permite formar juicio de certeza no solo sobre la existencia de los hechos sino además del mérito de las pretensiones, por tanto, el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL celebrado entre CORPORACION UNIVERSITARIA CENTRO SUPERIOR en calidad de arrendador y los señores GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ, JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL en calidad de arrendatarios y del cual se da fe en el documento aportado electrónicamente como base de la presente acción de Restitución de bien inmueble por incumplimiento del contrato., el bien inmueble se encuentra ubicado avenida 8 norte # 13-52 de Cali Valle.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ, JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL y a todas aquellas personas que dependan o deriven derechos del bien inmueble determinado en el cuerpo de esta providencia, entregarlo debidamente desocupado, y de manera voluntaria, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, al demandante sociedad CORPORACION UNIVERSITARIA CENTRO SUPERIOR o a quien represente sus derechos.

TERCERO: En caso de no entregar los señores GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ, JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL en el término concedido el inmueble objeto de esta acción, se COMISIONARÁ para la práctica de la diligencia DE ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE, ubicado avenida 8 norte # 13-52 de Cali Valle, a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE CALI con conocimiento exclusivo de Despachos Comisorios (REPARTO), según Acuerdo No. PCSJA20-11650 del 28/10/2020, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura quien podrá delegar la función encomendada a quien corresponda, para lo cual por secretaría, se libraré Despacho Comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada GLORIA INES DE FATIMA TAWIL GOMEZ, JUAN JACOBO EL KOURI TAWIL, las cuales serán tasadas y liquidadas por secretaria.

CUARTO: FIJENSE como agencias en derecho la suma de Un Millón Setecientos Cincuenta Mil pesos (\$1.750.000) M/Cte. las cuales se liquidan aplicando el Acuerdo PSAA16 -10554 de agosto 05 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, suma que será incluida en la respectiva liquidación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La juez,


LIZBET BAEZA MOGOLLON

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL ORAL
SECRETARIA

En Estado No. **183** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **27 DE OCTUBRE DE 2023.**

J.A.A.R

1.
ANGELA MARIA LASSO
La Secretaria