

RAMA JUDICIAL



CALI – VALLE

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Cali V, Siete (7) De Septiembre De Dos Mil Veintitrés (2023).

PROVIDENCIA: SENTENCIA No 35
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION
DTE: IVAN ERIQUE GARCIA MARQUEZ
APD: EDER FABIAN LOPEZ SOLARTE
EMAIL: fabian.lo33@hotmail.com
DDOS: SAUL DAJLES JARAMILLO
RAQUEL DAJLES JARAMILLO
RAD. 760014003028002023-00030-00

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 menor cuantía adelantado por el señor IVAN ERIQUE GARCIA MARQUEZ, en contra del señor SAUL DAJLES JARAMILLO, RAQUEL DAJLES JARAMILLO, teniendo como base de la acción restitutiva el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre estos.

ANTECEDENTES Y TRÁMITE PROCESAL: El 18 de Enero de 2023, el demandante IVAN ERIQUE GARCIA MARQUEZ, a través de apoderado judicial, presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado contra los señores SAUL DAJLES JARAMILLO, RAQUEL DAJLES JARAMILLO, solicitando se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de junio de 2015 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. 514 de fecha 30 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 C.G.P, 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: el señor IVAN ERIQUE GARCIA MARQUEZ, en calidad de arrendador, celebró con los señores SAUL DAJLES JARAMILLO, RAQUEL DAJLES JARAMILLO, como arrendatarios, un contrato escrito de arrendamiento de dos locales comerciales por el término de 12 meses, contados a partir del 1 de junio de 2015; cuyo canon mensual fue pactado en la suma de \$1.700.000 M/CTE, debiéndose efectuar por cada mes dentro de los tres (03) primeros días de cada periodo mensual, y para el año 2022 se ajustó a la suma de \$ 2.062.425.

SEGUNDO: El inmueble objeto de la pretensión restitutiva se encuentra ubicado en la Calle 13 # 66 Bis – 57 Centro Comercial La Fontana de la ciudad de Cali.

TERCERO: los demandados SAUL DAJLES JARAMILLO, RAQUEL DAJLES JARAMILLO, como arrendatarios, incumplieron el contrato de arrendamiento al subarrendar la totalidad de los dos locales, sin previa autorización del arrendador, como lo pactaron en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, 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 LC-3983274 junto con Clausulas al contrato anexo Única Hoja.

-Acta de arreglo conciliatorio con opción de cancelación de canones de arrendo o entrega del inmueble por incumplimiento, acuerdo legal efectuada entre arrendador y arrendatario con cesión de derechos a desocupar inmueble.

-Autorización de fecha 20 de mayo de 2021.

-Solicitud de restitución de bien inmueble de fecha 01 de diciembre de 202

-Poder conferido por el señor IVAN ERIQUE GARCIA MARQUEZ al Dr. EDER FABIAN LOPEZ SOLARTE.

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 menor cuantía adelantado por el señor IVAN ERIQUE GARCIA MARQUEZ, en contra de los señores SAUL DAJLES JARAMILLO, RAQUEL DAJLES JARAMILLO, 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 SAUL DAJLES JARAMILLO, RAQUEL DAJLES JARAMILLO, en calidad de arrendatarios, como de su incumplimiento, pues como ya se anotó previamente los demandados 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 las personas que lo suscribieron aquí demandados, 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 de locales 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, toda vez que en la cláusula cuarta del contrato de local comercial No LC 3983274 *SUBARRIENDO Y CESION* los arrendatarios no podrán ni subarrendar totalmente los inmuebles ni ceder el contrato sin la autorización previa, expresa y escrita del arrendador. Por tanto, quien tenía la condición para desvirtuar tal dicho eran los aquí demandados, sin embargo, como quiera que estos 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 el señor IVAN ERIQUE GARCIA MARQUEZ en calidad de arrendador y los señores SAUL DAJLES JARAMILLO, RAQUEL DAJLES JARAMILLO 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 Calle 13 # 66 Bis – 57 Centro Comercial La Fontana de la ciudad.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores SAUL DAJLES JARAMILLO, RAQUEL DAJLES JARAMILLO 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 IVAN ERIQUE GARCIA MARQUEZ o a quien represente sus derechos.

TERCERO: En caso de no entregar los señores SAUL DAJLES JARAMILLO, RAQUEL DAJLES JARAMILLO en el término concedido el inmueble objeto de esta acción, se COMISIONARÁ para la práctica de la diligencia DE ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE, ubicado Calle 13 # 66 Bis – 57 Centro Comercial La Fontana de la ciudad, 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 SAUL DAJLES JARAMILLO, RAQUEL DAJLES JARAMILLO, las cuales serán tasadas y liquidadas por secretaria.

CUARTO: FIJENSE como agencias en derecho la suma de un salario mínimo legal mensual vigente 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
SECRETARIA

En Estado No. 158 de hoy se notifica
a las partes el auto anterior.

Fecha: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2023

DLCM

ANGELA MARIA LASSO
La Secretaria