

RAMA JUDICIAL



CALI – VALLE

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Cali V, Veintidós (22) De Septiembre De Dos Mil Veintitrés (2023).

PROVIDENCIA: SENTENCIA No 41  
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION  
DTE: BIENES RACINES SAS  
APD: MAURICIO BERON VALLEJO  
EMAIL: [mauricioberonvallejo8@gmail.com](mailto:mauricioberonvallejo8@gmail.com)  
DDA: NUBIA BALANTA NABOYAN  
RAD. 760014003028002023-00142-00

**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 BIENES RACINES SAS, por medio de apoderado judicial en contra de la señora NUBIA BALANTA NABOYAN, teniendo como base de la acción restitutiva el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre estos.

**ANTECEDENTES Y TRÁMITE PROCESAL:** El 17 de febrero de 2023, el demandante BIENES RACINES SAS, a través de apoderado judicial, presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado contra de la señora NUBIA BALANTA NABOYAN, solicitando se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de febrero de 2020 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. 545 de fecha 10 de abril 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 la ley 2213 de 2022, quien dentro del término de traslado para contestar la demanda, guardo silencio al respecto.

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

**PRIMERO:** la sociedad BIENES RACINES SAS, en calidad de arrendador, celebró con la señora NUBIA BALANTA NABOYAN, como arrendataria, un contrato escrito de arrendamiento de una casa para actividad comercial por el

término de 12 meses, contados a partir del 1 de febrero de 2020, cuyo contrato fue renovado en tres oportunidades así; el día 01 de febrero del 2.021 al 31 de enero de 2022, del 01° de febrero del 2.022 al 31 de enero de 2023 y del día 01 de febrero del 2.023 al 31 de enero de 2024. Cuyo canon mensual fue pactado en la suma de \$1.848.740.00 M/CTE, debiéndose efectuar por cada mes dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo mensual.

**SEGUNDO:** El inmueble objeto de la pretensión restitutiva se encuentra ubicado Carrera 85B N° 48A-23, Urbanización Caney Etapa 4, Carrera 85A Entre Calles 48A Y 50 De Cali – Valle. Cuyos linderos son:

LINDEROS GENERALES NORTE: en línea recta, en longitud 6.00 metros con el lote No 22. ESTE. En línea recta, en longitud de 15.00 metros con el lote No 5 SUR; en línea recta el longitud de 6.00 metros con la carrera 85A y OESTE: en línea recta en longitud de 15.00 metros con el lote No 3.

**TERCERO:** la demandada NUBIA BALANTA NABOYAN, como arrendataria, incumplió el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones 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.

-Poder conferido por el representante legal de la sociedad BIENES RACINES SAS al Dr. Mauricio Beron Vallejo.

-Certificado de cámara de comercio de la sociedad BIENES RACINES.

### **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 la sociedad BIENES RACINES SAS, en contra de la señora NUBIA BALANTA NABOYAN, 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 conceptualizado 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 hecho 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 la señora NUBIA BALANTA NABOYAN, en calidad de arrendataria, como de su incumplimiento, pues como ya se anotó previamente la demandada en el término de traslado no se opuso 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 la aquí demandada, sin embargo, como quiera que guardo 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 CASA COMERCIAL celebrado entre la sociedad BIENES RACINES SAS en calidad de arrendador y la señora NUBIA BALANTA NABOYAN en calidad de arrendataria 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 Carrera 85B N° 48A-23, Urbanización Caney Etapa 4, Carrera 85A Entre Calles 48A Y 50 De Cali - Valle.

**SEGUNDO:** ORDENAR a la señora NUBIA BALANTA NABOYAN 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 BIENES RACINES SAS o a quien represente sus derechos.

**TERCERO:** En caso de no entregar la señora NUBIA BALANTA NABOYAN en el término concedido el inmueble objeto de esta acción, se COMISIONARÁ para la práctica de la diligencia DE ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE, ubicado Carrera 85B N° 48A-23, Urbanización Caney Etapa 4, Carrera 85A Entre Calles 48A Y 50 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 NUBIA BALANTA NABOYAN, las cuales serán tasadas y liquidadas por secretaria.

**QUINTO:** FIJENSE como agencias en derecho la suma de Dos Millones Seiscientos Cuarenta Y Dos Mil pesos (\$2.642.000.00) 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  
SECRETARIA

En Estado No. 161 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023

AML

ANGELA MARIA LASSO  
La Secretaria