



RADICADO: 08 001 40 53 008 2023 00696-00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC S.A.S. NIT #901.253.549-5,
DEMANDADO: INDUSTRIAS PROFIBRA LTDA NIT # 800.048.558-7

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE BARRANQUILLA. MAYO NUEVE (9) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

I ASUNTO

Procede el Juzgado a dictar Sentencia dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado instaurado por PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC SAS, a través de apoderado judicial, contra INDUSTRIAS PROFIBRA LTDA.

II PRETENSIONES

La parte demandante solicitó que se declarara terminado el contrato de arrendamiento del local comercial donde opera INDUSTRIAS PROFIBRA LTDA, celebrado entre el señor JACK MEZRAHI TOUGERMAN, actuando en calidad de representante legal de la sociedad NASSIN MEZRAHI E HIJOS SUCESORES LTDA, con la sociedad INDUSTRIAS PROFIBRA LTDA., representada por SKAFI ABUCHAIBE HANI, el cual fue cedido a la sociedad PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC S.A.S., consistente en bodega ubicada en la carrera 73 # 75-87 y que hace parte del inmueble distinguido con el número 75 # 72-45 correspondiente a la nomenclatura urbana de Barranquilla, y se condene a la parte demandada a restituir el bien inmueble a que se refiere dicho contrato, y al pago de las costas del proceso.

III FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Presenta la parte demandante, como fundamentos fácticos los que se sintetizan por el Despacho así:

Que el señor JACK MEZRAHI TOUGERMAN, actuando en calidad de representante legal de la sociedad NASSIN MEZRAHI E HIJOS SUCESORES LTDA, celebró un contrato de arrendamiento verbal de local comercial con la sociedad INDUSTRIAS PROFIBRA LIMITADA, representada por SKAFI ABUCHAIBE HANI, aceptación que consta en comunicación de fecha 22 de octubre de 2021 ante la solicitud de aceptación que efectuó la sociedad PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC, consistente en Bodega ubicada en la carrera 73 # 75-87 y que hace parte del inmueble distinguido con el número 75 # 72-45 correspondiente a la nomenclatura urbana de Barranquilla, urbanización LA CONCEPCIÓN en la acera occidental de la calle 75, entre la carrera 72 y 73, haciendo esquina en ambas carreras, cuyas medidas y linderos generales son: NORESTE: 108 mts, y linda con carrera 73 en medio y frente a predios de manufacturas Maima e Ignacio Segovia. SUROESTE: 107 mts, carrera 72 en medio y frente a predio que es o fue de Albertina Luz. NOROESTE: 80 mts., predio que es o fue de Rafael de Lima. SURESTE: 80 mts., linda con calle 75 en medio y frente a predio que es de la compañía Industrial Marisol, e inscrito legalmente en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla, con número de matrícula # 040-15676.

Sostiene que el lote de terreno de mayor extensión, ubicado en la calle 75 # 72-45 y del cual se desprende la Bodega arrendada por INDUSTRIAS PROFIBRA LIMITADA, fue objeto de venta por parte de NASSIN MEZRAHI E HIJOS SUCESORES LTDA, a la sociedad PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC S.A.S., tal y como consta en la Promesa de Venta de fecha 3 de marzo del año 2021.



Agrega que, con ocasión de la venta del inmueble la sociedad NASSIN MEZRAHI E HIJOS SUCESORES LTDA, mediante documento de fecha 3 de marzo de 2021, cedió el contrato de arrendamiento a la sociedad PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC S.A.S., cuya cesión le fue comunicada a la sociedad INDUSTRIAS PROFIBRA LIMITADA, en carta de fecha 4 de octubre del año 2021 por medio de correspondencia certificada SERVIENTREGA, entregada el día 20 de octubre del mismo año.

Precisa que el mencionado contrato tuvo como fecha de inicio el día 08 de septiembre de 2009, fecha desde la cual los ARRENDATARIOS, es decir, la sociedad INDUSTRIAS PROFIBRA LIMITADA, viene pagando los cánones de arrendamiento.

Añade que el canon de arrendamiento al momento de la cesión del contrato se encuentra estipulado en la suma de SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DEOSCIENTOS ONCE PESOS M/L (\$7.279.611,00 M/L), para las vigencias del año 2021, el cual se ha venido incrementando por el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Alega que el lote de terreno de mayor extensión, ubicado en la calle 75 # 72-45 y del cual se desprende la Bodega donde opera INDUSTRIAS PROFIBRA LTDA, fue objeto de transferencia de dominio a título de aporte en fiducia mercantil por parte de NASSIN MEZRAHI E HIJOS SUCESORES LTDA, quien obrando en calidad de fideicomitente aportante, transfiere por adición a fiducia mercantil a favor del FIDEICOMISO FAI ACF TORRE 75 VIS, y la sociedad PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC S.A.S. y NASSIN MEZRAHI E HIJOS SUCESORES LTDA, NIT #890.101.722-2 tienen la calidad de Fideicomitentes aportantes.

Afirma que actualmente la sociedad PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC S.A.S., le comunicó al ARRENDATARIO que no habrá lugar a prórroga del contrato de arrendamiento, en consideración a que el inmueble va a ser utilizado para desarrollar un proyecto urbanístico que tendrá un fin sustancialmente distinto al de INDUSTRIAS PROFIBRA LTDA, para lo cual se requiere la demolición y construcción de obra nueva, motivo por el cual se le informó del desahucio de no prórroga del contrato a la fecha de su terminación, el nueve (09) de septiembre del año 2022 y le concedió un término de SEIS (6) meses contados a partir del día nueve (09) de marzo del año 2023 para que procediera, una vez concluido el término, a su total desocupación y entrega del inmueble.

Manifiesta que el desahucio fue notificado a INDUSTRIAS PROFIBRA LTDA. por medio de correo certificado de SEVIENTREGA mediante número de GUÍA 9154118336 de fecha 09 de septiembre de 2022, y, a la fecha del día nueve (09) de marzo del 2023 el ARRENDATARIO no entregó el inmueble al ARRENDADOR.

IV PROBLEMA JURÍDICO

La base de la presente controversia estriba en determinar si se dan los presupuestos jurídicos para dar por terminado el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble objeto de la Litis y en consecuencia ordenar su restitución.

V ACTUACIÓN PROCESAL

El trámite del proceso verbal de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento se ajustó efectivamente al modelo previsto por la ley adjetiva. El auto admisorio de la demanda se notificó a la parte demandada INDUSTRIAS PROFIBRA LTDA, personalmente mediante correo electrónico entregado el día 24 de enero de 2024, de conformidad con el artículo 8º de la ley 2213 de 2022, quien no se opuso a las pretensiones de la demanda.



VI CONSIDERACIONES

Antes de resolver el fondo de la litis, se hace necesario examinar si en este proceso se dan los elementos necesarios, como son: la competencia del Juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y para comparecer en juicio.

Los presupuestos del proceso se cumplieron a cabalidad en esta litis: En efecto el Juez escogido por el actor para rituar el proceso tiene competencia para hacerlo en virtud de la cuantía de la demanda y ubicación del inmueble objeto de la litis. La demanda satisfizo los requerimientos de la ley procesal civil. Las partes son capaces pues la presunción legal de capacidad no fue desvirtuada, y las que comparecieron al proceso lo hicieron a través de personas con derecho de postulación.

Por lo anterior, conforme al artículo 132 del CGP, efectuado el control de legalidad no se advierten vicios que puedan invalidar lo actuado, ya que se encuentran cumplidos estos presupuestos procesales que permiten decidir de fondo el proceso.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*.

Ahora bien, atendiendo al principio normativo que gobierna los actos jurídicos dentro del sistema del derecho positivo, el artículo 1602 de la norma civil establece que todo contrato legalmente celebrado se convierte en ley para las partes, quienes quedan obligadas a cumplir fielmente todas las prestaciones acordadas de él, de tal suerte que el desconocimiento unilateral de las obligaciones emanadas del vínculo contractual coloca al contratante incumplido en la situación de verse sometido a cualquier acción judicial que intente su contraparte.

En el caso bajo examen, la parte demandante convocó a la parte demandada (arrendatario) a un proceso verbal de restitución para que hiciera entrega del bien descrito en la demanda.

Como bien es sabido, el artículo 164 del CGP señala que: *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.”*, consagrándose así un estado de necesidad probatoria para que el operador judicial pueda proferir un fallo judicial de instancia, siendo que dichas pruebas producidas en el proceso son de vital importancia para llevar un grado de certeza o convencimiento al funcionario judicial, acerca de los hechos base, ya sea de las pretensiones, excepciones, etc.

Por su parte, el artículo 167 ibídem, estipula que: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”*, constituyéndose una regla técnica de la carga de la prueba mediante la cual las partes de un proceso por ser los interesados directos, deben procurar que las pruebas se aporten y practiquen en los momentos procesales requeridos, ya que por obvias razones son las más interesadas en demostrar los hechos soportes de sus pretensiones o excepciones si son del caso.

En ese orden de ideas, el artículo 384 del CGP, concerniente a la restitución del inmueble arrendado, señala en el numeral 1º que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en el interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*.



De manera, que le incumbe a la parte demandante en primer lugar, probar en esta clase de proceso la relación contractual existente con respecto a la parte pasiva de la demanda, y para ello se allegaron pruebas testimoniales sumarias de declaraciones extrajudicial rendidas por Jeni Castellon Estrada y Johnny Echeverría Benítez, quienes ante las Notarías Novena y Sexta del Círculo de Barranquilla respectivamente, afirmaron conocer el contrato de arrendamiento suscrito entre NASSIN MEZRAHI E HIJOS SUCESORES LTDA, en calidad de arrendador con la sociedad INDUSTRIAS PROFIBRA LTDA, en calidad de arrendatario, el cual fue cedido a la sociedad PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC S.A.S., como arrendador, sobre la bodega ubicada en la carrera 73 # 75-87, señalando además que dicho contrato inició el 8 de septiembre de 2009 e indicando el valor del canon, obrantes con los anexos de la demanda.

También se aportó documento obrante a folio 100 de los Anexos, donde el representante legal de la sociedad demandada, Hani Skafi, comunicó al arrendador y cesionario el acuse de recibí de la cesión del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la cra 73 No 75-87, en el que acepta su calidad de arrendatario.

En el sub-exámine, la parte demandante invoca como causal de la acción de restitución, el cumplimiento del término de desahucio concedido.

En armonía con lo anterior, los artículos 518 y 520 del Código de Comercio señalan las causales para no renovación del contrato de arrendamiento ocupado por un establecimiento de comercio y la forma en que se realiza el desahucio a saber:

“ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.*

ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.”

Frente a ello, la parte actora aportó la comunicación de desahucio fechada 8 de septiembre de 2022, enviada a la parte demandada por Servientrega, donde le informaba de la no renovación del contrato, concediéndole el término de 6 meses para la entrega del inmueble. (folios 101 a 104 de los anexos).



Al respecto, como ya se dijo, la demanda fue notificada a la parte demandada, quien transcurrido y vencido el término legal, no hizo uso del traslado que consagra la ley para estos casos, según lo preceptuado en el artículo 369 del CGP, para oponerse a las pretensiones.

Ante el silencio legal de la parte demandada y al estar demostrado el vínculo jurídico - contractual de las partes, son motivos por los cuales este Despacho considera demostrada la causal que determina la respectiva acción y de conformidad con lo establecido en el numeral 3º del artículo 384 de la norma procesal civil que dispone: *"Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*, por lo que dicha pretensión está llamada a prosperar y así se indicará en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VII RESUELVE

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre NASSIN MEZRAHI E HIJOS SUCESORES LTDA, en calidad de arrendador, e INDUSTRIAS PROFIBRA LTDA en calidad de arrendatario, el cual fue cedido a PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC SAS.
2. Ordenar la restitución a favor de PROYECTOS INMOBILIARIOS CDC SAS, del bien inmueble Bodega ubicada en la carrera 73 # 75-87 y que hace parte del inmueble distinguido con el número 75 # 72-45 correspondiente a la nomenclatura urbana de Barranquilla, urbanización La Concepción en la acera occidental de la calle 75, entre la carrera 72 y 73, haciendo esquina en ambas carreras.
3. Comisionar a la Alcaldía de Barranquilla, para dar cumplimiento a la diligencia de lanzamiento, con facultades para subcomisionar en la alcaldía de la localidad donde se ubica el inmueble o a la autoridad que estime pertinente, delegar, fijar fecha y hora para la diligencia. Líbrese el despacho comisorio de rigor.
4. Condenar en costas a la parte demandada.
5. Fijar como valor de las agencias en derecho, la suma de 1 SMMLV (Art. 366 Núm. 4º del CGP y PSAA16-10554 del C.S.J.).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO
JUEZ