



## RAMA JUDICIAL

Sentencia de segunda instancia

### JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dieciséis de marzo de dos mil veintiuno

<b>Proceso</b>	DECLARATIVO DE TRAMITE VERBAL (RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO)
<b>Demandante</b>	COOPERATIVA COLANTA
<b>Demandado</b>	LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE
<b>Radicado</b>	050014003023 2019 00206 01
<b>Procedencia</b>	JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN
<b>Instancia</b>	SEGUNDA
<b>Providencia</b>	<b>Sentencia 060/2021</b>
<b>Tema</b>	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO POR LA CAUSAL DE SUBARRIENDO CON OCURRENCIA ANTERIOR AL CONTRATO QUE SE PRETENDE HACER VALER Y POR LA CAUSAL CONSAGRADA EN EL NUMERAL 2° DEL ARTICULO 518 DEL CÓDIGO DE COMERCIO: (EL PROPIETARIO REQUIERE LOS LOCALES COMERCIALES PARA SU PROPIO NEGOCIO VALIÉNDOSE DEL DESAHUCIO QUE AL ARRENDATARIO HIZO EL ANTERIOR PROPIETARIO).
<b>Decisión</b>	REVOCA SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA - NIEGA PRETENSIONES DE LA DEMANDA

#### ASUNTO:

Se apresta el Despacho en esta oportunidad a PROFERIR la SENTENCIA que en derecho corresponda y que finiquite la segunda instancia del PROCESO DECLARATIVO de trámite VERBAL sobre RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovido por la COOPERATIVA COLANTA convocando como demandado al señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, proceso en el que se ordenó integrar la litis con el señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO.

#### DECISIÓN ESCRITURAL ANTICIPADA

Estando pendiente el proceso de la celebración de la audiencia de que trata el penúltimo inciso del artículo 327 del Código General del Proceso para la definición de la segunda instancia, se ha examinado en el expediente la actuación cumplida encontrando que la sentencia perfectamente puede estar basada en las evidencias que ya obran en el expediente, con lo que se concluye que no se hace necesaria la práctica de otras pruebas o que NO HAY PRUEBAS POR PRACTICAR y que por esa razón se impone la aplicación del Artículo 278 del Código General del Proceso para proferir SENTENCIA ANTICIPADA, lo que conforme a la citada norma procede en cualquier estado del proceso, siendo éste uno de los eventos consagrados en dicha norma como lo ha dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia las veces que se ha ocupado de definir los deberes

procesales del juez señalando que son, precisamente, imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso (Corte Suprema de Justicia, MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, abril 27 2020, radicado 47001 22 13 000 2020 00006 01)

Al efecto, con la anterior justificación y de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto Legislativo número 806 del año 2020 además, se tienen en cuenta los siguientes...

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. Pretensiones.

El demandante pidió que se definiera el proceso mediante sentencia estimatoria de las siguientes pretensiones:

1. *Que se declare TERMINADO el contrato de ARRENDAMIENTO reconocido mediante documento suscrito el día 02 de enero de 2018 entre COOPERATIVA COLANTA, identificada con NIT 890904478-6 CESIONARIA del señor JUAN CARLOS MORENO PÉREZ, identificado con cédula 71672034, quien a su vez fue CESIONARIO de la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA, y entre el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, identificado con cédula 15530704 sobre los inmuebles ubicados en la Carrera 64 C 72-167 y Carrera 64 C 72-169 de Medellín, identificados con matrículas inmobiliarias 01N-5317066 y 01N-5317067 respectivamente, propiedad de Colanta.*
2. *Que, como consecuencia de la anterior declaración, se declare TERMINADO el contrato de SUBARRENDAMIENTO suscrito el día 28 de Febrero de 2001 entre LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, identificado con cédula 15530704 y el señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, identificado con cédula 70090941 sobre el inmueble ubicado en la Carrera 64 C 72-169 de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria 01 N-5317067 propiedad de Colanta.*
3. *Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ORDENE al demandado, señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, identificado con cédula 15530704 y al SUBARRENDATARIO, señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, identificado con cédula 70090941 RESTITUIR al propietario COOPERATIVA COLANTA, identificada con 890904478-6 los inmuebles descritos y alinderados a continuación:*
  - 3.1. *Inmueble identificado con matrícula 01 N-5317066 ubicado en la Carrera 64 C 72-167 de Medellín, levantado sobre un lote de terreno, demás mejoras y anexidades, situado en esta misma ciudad, en el paraje "El Volador", Barrio Caribe, destinado a estacionamiento de vehículos; con un área construida de 38.75 mts<sup>2</sup>, un área libre de 418.15 mts<sup>2</sup>, para un área total de 456.90 mts<sup>2</sup> comprendido por los siguientes linderos: Por el Frente u Oriente, con la Carrera 64 C; por un costado o Norte, parte, con propiedad que es o fue de Abel Agudelo, y parte, con el local Carrera 64 C 72-169, de este mismo reloteo; por la parte de atrás u Occidente, con propiedad que es o fue del Dr. Ezequiel Arroyave; por el otro costado o Sur, con propiedad que es o fue de industrias Amo.*

- 3.2. *Inmueble identificado con matrícula 01N- 5317067 ubicado en la Carrera 64 C 72-169 de Medellín, levantado sobre un lote de terreno, demás mejoras y anexidades, situado en esta misma ciudad, en el paraje “El Volador”, Barrio Caribe, destinado a usos comerciales o profesionales; con un área construida de 54 mts<sup>2</sup>, un área libre de 0.00 mts<sup>2</sup>, para un área total de 54 mts<sup>2</sup> comprendido por los siguientes linderos: Por el frente u Oriente, con la Carrera 64 C; por un costado o Norte, parte, con propiedad que es o fue de Abel Agudelo, por la parte de atrás u Occidente, con el parqueadero Carrera 64 C N° 72-167, de este mismo reloteo; y por el otro costado o Sur, con el parqueadero Carrera 64 C N° 72-167, de este mismo reloteo.*
4. *Que no se escuche al demandado señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE si no continuare cancelando el canon de arrendamiento durante el transcurso del proceso y hasta la restitución de los inmuebles, conforme a lo previsto en el artículo 384, numeral 4 del C.G.P., a razón de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.L., mensuales, pagaderos los día 20 de cada mes, en la cuenta de depósitos judiciales a nombre del Despacho que para tal efecto se le indique en el auto admisorio de la demanda.*
5. *Que en caso que el demandado señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE y el Subarrendatario, señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO no cumplan lo ordenado por su Despacho en la Sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se comisione al INSPECTOR CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN “Reparto” o a los JUECES CIVILES MUNICIPALES DE EJCUCIÓN “Reparto”, o el funcionario competente, para la práctica de la diligencia de entrega de los inmuebles determinados, identificados y alinderados en la pretensión N° 3.*
6. *Se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho.”.*

## 1.2 Fundamento fáctico:

Los hechos narrados como fundamento de esas pretensiones expresan que la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA, era la propietaria de los inmuebles que refieren las pretensiones; que el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, el demandado, celebró de manera VERBAL con los progenitores de la señora Ana Catalina, un contrato de arrendamiento sobre los inmuebles antes descritos, contrato que luego fue reconocido mediante documento suscrito por las partes, el día 02 de Enero de 2018 y cuyo canon actual, está en la suma de \$3.450.000. mensuales pagaderos el día 20 de cada mes; **que posteriormente**, el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, sin mediar autorización del arrendador y propietario, SUBARRENDÓ uno de los inmuebles a él entregados y más exactamente, el inmueble identificado con matrícula 01N- 5317067 ubicado en la Carrera 64 C N° 72-169 de Medellín, para lo cual celebró contrato de subarrendamiento con el señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, identificado con

cédula N° 70090941 el día 28 de Febrero de 2001 y con fecha de inicio, el 01 de Marzo de 2001 por un término de un año, el cual se ha ido prorrogando; que mediante escritura pública 1222 del 11 de Mayo de 2018, Notaría 7ª de Medellín, la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA, vendió los inmuebles descritos, identificados y alinderados al señor JUAN CARLOS MORENO PEREZ, y a su vez le hizo la cesión del contrato de arrendamiento que tenía con el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, más no así el Subarriendo que éste hizo al señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO puesto que no le correspondía a la vendedora hacerlo, toda vez que no era parte en dicho contrato; que por documento fechado el 01 de Junio de 2018 el propietario JUAN CARLOS MORENO PÉREZ, DESAHUCIÓ y NOTIFICÓ al señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, arrendatario de los inmuebles con no menos de SEIS MESES, de conformidad con lo previsto en el Art. 520 del Código de Comercio, como se prueba, cumpliendo así el debido proceso e informando al arrendatario que el contrato no se renovarían y, por lo tanto, el plazo terminaba el día 19 de Febrero de 2019; fecha en la cual debería entregar el inmueble; que por lo anterior, no sólo se le dio y respetó el plazo estipulado por ley que es de seis meses, sino que se le avisó su no prórroga con nueve meses antes de la fecha de vencimiento del contrato, es decir; 6 meses de desahucio y 3 meses más; que no obstante, éste se niega a entregar el inmueble y trae como excusa el subarriendo que realizó, hecho no oponible, primero porque tiene la obligación de entregar los inmuebles por haber sido desahuciados y segundo, porque fue él quien subarrendó y como tal deberá responder por lo que haya lugar frente al subarrendatario, puesto que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, siendo lo principal aquí, el contrato de arriendo celebrado y lo accesorio, el subarriendo no autorizado; que mediante escritura pública 1471 del 15 de Junio de 2018 de la Notaría 29 de Medellín, el señor JUAN CARLOS MORENO PÉREZ vendió los inmuebles descritos, identificados y alinderados a la COOPERATIVA COLANTA, y a su vez le hizo la cesión del contrato de arrendamiento reconocido y mencionado en el hecho segundo con el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, no así el Subarriendo que éste hizo al señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, puesto que no le correspondía al vendedor hacerlo, toda vez que no era parte en dicho contrato; que por mandato sin representación de parte del nuevo propietario de los inmuebles, esto es, de la COOPERATIVA COLANTA, el Vendedor señor JUAN CARLOS MORENO PÉREZ, continuó recibiendo los cánones de arrendamiento de parte del demandado señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, tal y como se había pactado en la

promesa de compraventa, previa a la escritura ya mencionada en el hecho anterior y tal y como se suscribió en la cesión del contrato de arrendamiento, toda vez que éste comunicó la venta y era quien tenía contacto con el arrendatario; que previendo la situación que debería afrontar el arrendatario, señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, por haber subarrendado al señor Jorge, éste (Luis Fernando) preavisó del desahucio a él realizado al subarrendatario señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO; que, sin embargo éste también se niega a entregar el inmueble; que a pesar de lo anterior, el Subarrendatario, señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO le manifestó al Subarrendador, señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, hoy demandado; y a la COOPERATIVA COLANTA actual propietario y demandante, que haría caso omiso a la entrega del inmueble y que no aceptaba la terminación del contrato, colocando a la hoy actual propietaria del inmueble (COOPERATIVA COLANTA) y que nada tuvo que ver en el contrato ejecutado sin autorización por estas dos personas, en una situación que le acarrea no sólo perjuicios económicos, sino procesales, puesto que le toca afrontar un proceso judicial que demora en el tiempo, para reclamar el derecho que por ley le corresponde y que tanto el arrendatario como subarrendatario, hoy desconocen.

A lo anterior se agregó que si bien es cierto que le asisten derechos al subarrendatario (señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO), el subarrendador (señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE) le preavisó que su contrato no se prorrogaría; que más aún, no es a la COOPERATIVA COLANTA a quien debe reclamarle, puesto que con ella no celebró ningún contrato y fuera de eso; debió antes de celebrar el acto jurídico, reclamar o hacer exigible la autorización del propietario del inmueble; que, además, en el caso hipotético que dicha autorización se hubiera obtenido, en el contrato de subarrendamiento que suscribió el día 28 de Febrero de 2001 con el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE hoy demandado, pactó, en las cláusulas adicionales lo cual es ley para las partes, que si no se avisaba a la otra parte con una antelación no inferior a 60 días, el contrato se prorrogaba y por lo tanto, al habersele notificado con la antelación pactada que su contrato no se prorrogaría por el subarrendador señor LUIS FERNANDO, está en la obligación de desocupar el inmueble; que, peor aún, quien subarrienda, asume y corre los riesgos del contrato principal, el cual terminó en debida forma el día 19 de febrero de 2019; que de tal manera, hoy no es procedente al propietario actual del inmueble venir a desconocerle sus derechos y mucho menos, cuando no fue con la COOPERATIVA

COLANTA con quien celebró contrato alguno, venir a oponerse ni el subarrendador por estar debidamente desahuciado, ni el subarrendatario porque también se le preavisó; que en consecuencia, los dos están causando perjuicios a la COOPERATIVA COLANTA por lo cual en un proceso aparte tendrán que salir a responder, toda vez que el proceso de restitución no es para cobrar sumas de dinero, sino para lograr la restitución del inmueble; que por lo tanto, esos perjuicios por la demora en la construcción de la obra que en los inmuebles se adelantarán, serán objeto procesal distinto y ya también en curso; que teniendo en cuenta que por el actuar irresponsable del demandado señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, se verá afectado el señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, por esa razón se planteó que el señor juez debía considerar la vinculación oficiosa de éste ya que la COOPERATIVA COLANTA no tenía legitimidad en la causa por activa para vincularlo al proceso.

## **2. ACTUACIÓN PROCESAL**

### **POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA**

La demanda fue admitida por auto del 27 de febrero de 2019 en contra de LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE a quien el juzgado del conocimiento en primera instancia dijo hacerle las advertencias previstas en el artículo 384 del Código General del Proceso, aclarándole que debía consignar oportunamente a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales No. 050012041023, los cánones que se causaran o se causen durante el proceso, sopena de dejar de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

A la vez se dispuso vincular por pasiva al señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, como actual tenedor del inmueble ubicado en la Carrera 64c No. 72-169 de Medellín de acuerdo a lo establecido en el artículo 61 del Código General del Proceso sobre LITISCONSORCIO NECESARIO e INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO, en atención a la solicitud de restitución del inmueble que se dijo subarrendado.

Por intermedio de abogado idóneo el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE se opuso a la demanda respondiendo los hechos de la misma con

versión distinta que dice que este demandado para el año 2000 efectivamente realizó un contrato VERBAL de arrendamiento, sobre los inmuebles descritos en la demanda, con el señor LUIS FERNANDO ARIAS GONZALEZ, suegro de la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA, con lo que aclaró que no se realizó el contrato con los progenitores de ésta; que para el 28 de febrero de 2001 Sí celebró contrato de subarrendamiento con el señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO pero que éste se realizó con previo consentimiento del señor LUIS FERNANDO ARIAS GONZALEZ, con quien se había celebrado verbalmente contrato de arrendamiento de los inmuebles descritos; que es cierto que para el año 2018 y de manera sorpresiva, aduciendo motivos que indujeron en error al arrendatario hubo la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento pero que el señor JUAN CARLOS MORENO PÉREZ, continuó recibiendo los cánones de arrendamiento debido a que nunca notificó al arrendatario de la venta del bien inmueble; que no desconoce los derechos que tiene como propietaria la entidad COOPERATIVA COLANTA; que cosa diferente es que a través de esa propiedad no se pueden vulnerar derechos que tiene como arrendatario de los bienes inmuebles en discusión; que no es cierto que actúe de mala manera, ni mucho menos de mala fe, pues que solo realiza conductas que persiguen defender sus derechos.

Acorde con lo anterior propuso excepciones previas que se declararon no probadas mediante autos de julio 04 y septiembre 11 de 2019; y, las excepciones de mérito que denominó y fundamentó así:

#### **1. INDUCCIÓN A ERROR, VOLUNTAD CON VICIOS.**

La fundamentó el señor apoderado del demandado expresando que el contrato verbal que se celebró para el año 2000 sobre los bienes objeto de este proceso, entre los señores LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE Y LUIS FERNANDO ARIAS GONZALEZ se desarrolló sin ningún inconveniente por más de 18 años, debido al cumplimiento contractual correcto de las dos partes; que al finalizar el año 2017, el señor Luis Fernando Orozco Monsalve recibió una llamada por parte del señor JAIRO ALBERTO ARIAS TABARES, hijo del señor LUIS FERNANDO ARIAS GONZALEZ y esposo de la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MEZA a la cual cedió sus derechos herenciales, exponiendo una

serie de dificultades económicas y que debido a esto tuvo que recurrir a un banco a realizar un préstamo para poder salir de los apuros en los que estaba; que se manifestó en la solicitud verbal que se tenía que presentar a la entidad crediticia una copia del contrato de arrendamiento como requisito para el otorgamiento de un crédito; que el arrendatario al ser una persona con pocos estudios y partiendo de la buena fe, firmó contrato de arrendamiento por el término de un año con la única finalidad de que se pudiera otorgar el crédito al señor Arias para solventar sus necesidades; que al poco tiempo de firmar el contrato, se notifica la venta del local al señor JUAN CARLOS MORENO, el cual inicia proceso de desahucio, lo que deja concluir que la firma del contrato fue una excusa temeraria para iniciar proceso de desahucio para concluir con la venta del inmueble; que con lo anterior se concluye que se ha inducido a error al señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE de manera temeraria y fraudulenta para la celebración de un nuevo contrato con menoscabo a sus derechos.

## **2. SUPUESTO CONCIERTO PARA CONTRATAR, CONTRATOS SUCESIVOS**

Para fundamentar esta excepción se expuso que como se evidencia de los anexo que se allegan para fundamentar el petitum, se deja ver una consecución de contratos para generar un engaño al señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE tomando mayor fuerza la hipótesis de los contratos sucesivos para la ganancia de dinero para terceros, al ser el señor JUAN CARLOS MORENO quien compra el establecimiento de comercio, y no directamente la COOPERATIVA COLANTA, poniendo en tela de juicio los procedimientos en la adquisición.

## **3. AUSENCIA DE CAUSA POR ACTIVA.**

Excepción ésta para la que se señaló que la COOPERATIVA COLANTA, si bien es la actual propietaria del Local Comercial, no puede fundamentar la restitución de inmueble arrendado con base en el desahucio realizado por JUAN CARLOS MORENO, debido a que la titularidad de la acción y los fundamentos esbozados son la construcción de una obra nueva por el entonces propietario JUAN MORENO, por lo que al no haber iniciado las labores de construcción, queda sin fundamento el desahucio y por ende se

entiende prorrogado el contrato de arrendamiento, como se puede evidenciar en los documentos adjuntos, en la serie de contratos que se fueron cediendo unos a otros, en el orden de ANA CATALINA A JUAN CARLOS MORENO (quien desahucia) Y ESTE ULTIMO A COLANTA.

#### **4. PRIORIDAD EN LA OFERTA DE VENTA**

Esta excepción se fundamentó expresando que una vez analizadas las situaciones y los motivos verdaderos de cada una de las ventas realizadas a partir de la venta que realiza la señora Ana Catalina Echeverri, se viene violando el derecho en la prioridad de compra que tiene el arrendatario respecto al arrendador acerca del local comercial, debido a que nunca se le ofreció dicho establecimiento para que el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE tuviera la posibilidad de comprar y seguir creciendo con la empresa de parqueadero que tiene allí, ya que durante los 19 años que ha ejercido dicha actividad, ha generado buenos servicios, ha ganado un good will interesante, que ha permitido posicionarse y ser reconocido como un establecimiento de comercio que presta servicios con óptima calidad; que producto de todo ello se han generado grandes ingresos para él, a causa de la demanda que atiende el estacionamiento de vehículos en la zona donde se ubica el parqueadero.

#### **5. EXISTENCIA DE AUTORIZACIÓN DE SUBARRIENDO**

Excepción ésta para la que se expresó en sustento que como se mencionó, desde el año 2000 que se inició relación comercial con el señor Luis Arias y se autorizó el sub arriendo, autorización que se hizo verbal y que se ratificó al pasar el tiempo debido a que la relación del señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO y señor LUIS ARIAS también fue directa, como consecuencia del deterioro de una parte del Local Comercial, para lo cual de manera directa el señor LUIS ARIAS conversó con el señor JORGE AGUDELO y le arregló los daños que impedían el correcto funcionamiento en el Local comercial subarrendado, por lo que -señaló- es concluyente que el señor Luis Arias conoció al señor Jorge Horacio Agudelo y nunca hizo oposición al subarriendo que había autorizado.

**RESPUESTA DEL ACCIONADO OFICIOSAMENTE VINCULADO AL PROCESO,  
SEÑOR JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO.**

De su lado el señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO quien más que oficiosamente vinculado al proceso puede decirse que fue demandado porque contra él se dirigieron pretensiones, por intermedio de su apoderado expresó tener la calidad de ARRENDATARIO (hecho comprobable con prueba documental - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL-) respecto de la que precisó su apoderado que debe RESALTARSE que su procurado suscribió CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, por consentimiento del Señor LUIS ARIAS, esposo de la Señora LIDIA ANICIA TABARES DE ARÍAS propietaria inscrita en ese momento en el que entró en calidad de ARRENDATARIO de uno de los bienes inmuebles objeto del presente litigio, quien al momento de la suscripción de dicho Contrato le manifestó que lo firmara con el Señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, quien era el que se encargaba de sus negocios, que contaba con su autorización y que hiciera las mejoras que quisiera pero que él no ponía dinero para dichas mejoras; es decir que el señor OROZCO las hiciera de su peculio.

Es tan claro que no hay SUBARRIENDO-se afirmó en el mismo sentido-; que en más de VEINTE (20) AÑOS que su mandante ha ocupado dicho inmueble, nunca persona alguna ha ido a reclamarle por tener dicho inmueble sub arrendado, pues que, a su procurado siempre le manifestaron que está bajo un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, nunca en calidad de SUBARRENDATARIO, máxime que le permitieron realizar las mejoras que considerara necesarias en aras a adecuar el inmueble a las necesidades del objeto social del Establecimiento de Comercio que allí iba a funcionar.

Que en cuanto al reconocimiento realizado mediante documento privado el mismo no tiene fuerza vinculante en cuanto a su procurado, toda vez que NO EXISTE prueba siquiera sumaria sobre la existencia del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INICIAL y que supuestamente se realizó entre los progenitores de la Señora ANA CATALINA ECHEVERRÍ MESA y la parte demandada, el Señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, resaltando que dicho acuerdo privado NO ES UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, pues que

dicho acuerdo privado no cumple los requisitos para ello ya que no expresa quien era la PERSONA QUE FUNGÍA COMO ARRENDADOR al momento de la relación inicial con el Señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, no establece claramente y sin lugar a dudas que CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se está reconociendo, no cuenta con el reconocimiento o ratificación del ARRENDADOR INICIAL, así como tampoco establece el canon que se cobraba en el CONTRATO INICIAL y como iría este aumentando; que adicional a esto su procurado no ha tenido, ni tiene relación contractual alguna con la Señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA, pues siempre sostuvo la relación contractual con el Señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, quien siempre actuó en calidad de administrador de los negocio del Señor LUIS ARIAS, es decir que desde el 28 de Febrero de 2.001, fecha en la que se suscribió el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL aquí referido, nunca se le ha manifestado a su poderdante que está en condición de SUBARRENDATARIO; que, es más, dicho CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NINGUNA PARTE LO EXPRESA ya que a su mandante se le ARRENDO y en ningún momento se le SUBARRENDO como erróneamente pretende hacerlo creer COLANTA con el ánimo de que sean acogidas sus pretensiones, pero desconociendo todas las condiciones y características que rodearon la negociación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL entre su mandante y el Señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, como administrador del Señor LUIS ARIAS, omitiendo uno de los requisitos de la demanda, que es “Los hechos que le sirvan de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados”, ya que si la parte demandante pretende que su prohijado restituya el inmueble, debe determinar dentro de los hechos, todas las condiciones que permitan determinar lo relacionado con dicha relación contractual afirmada.

Refiriéndose a la autorización para el subarriendo expresó que es totalmente falso el hecho que hace varias afirmaciones por demás temerarias, señalando que “el Señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, sin mediar autorización del arrendador y propietario SUBARRENDÓ uno de los inmuebles más exactamente, el inmueble a él entregado con matrícula 01N- 5317067 ubicado en la Carrera 64 C N° 72-169 de Medellín, pues que hay que aclarar, que el apoderado de la parte demandante no hace referencia a qué propietario se refiere, teniendo en cuenta que en ninguna parte de la demanda se especifican los términos del CONTRATO DE

ARRENDAMIENTO INICIAL suscrito entre los progenitores de la Señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA y la parte demandada, Señor LUIS FERNANDO OROCO MONSALVE, reiterando que un ACUERDO PRIVADO no es CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y menos puede utilizarse para ratificar un supuesto CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que el ARRENDADOR como tal no ratifica y lo hace otra persona en su nombre. Adicional a esto, precisó, en el HECHO PRIMERO de la Demanda, se expresa que “La Señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA, era la propietaria”, afirmación por decir lo menos falsa y que no da claridad al hecho toda vez que para la fecha de suscripción del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL entre mi mandante y el Señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, el propietario era una persona diferente.

Su procurado -continuó diciendo la respuesta- en ningún momento recibió por parte de su Arrendador, Señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE notificación alguna (Desahucio) que le informara sobre la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre ellos y que estableciera la causal invocada para solicitar la terminación del contrato respectivo; que no se tiene ninguna relación con la COOPERATIVA COLANTA y por lo tanto su procurado no está causando perjuicio alguno a dicha Cooperativa; que por el contrario es esta COOPERATIVA, quien está causando grandes y graves perjuicios a su mandante; toda vez que en dicho LOCAL COMERCIAL funciona un CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA (CEA) denominado AUTOMASTER, el que cuenta con un GOOD WILL debido a que ha estado ubicado en este inmueble por más de VEINTE (20) años; que adicional a esto, es en este inmueble donde está AUTORIZADO POR PARTE DEL MINISTERIO DE TRANSPORTE y SECRETARIA DE EDUCACIÓN a ejercer su objeto social y el hecho de entregar el inmueble objeto de este proceso, le generaría a su mandante que empiece prácticamente de nuevo con su negocio; ya que para poder funcionar en otro bien inmueble, requiere la autorización del MINISTERIO DE TRANSPORTE Y SECRETARIA DE EDUCACIÓN MUNICIPAL, aunado al trámite de cámara de comercio y el tiempo que dichos tramites conlleva, ya que hasta no estar debidamente autorizado para el cambio de lugar por el MINISTERIO DE TRANSPORTE Y SECRETARIA DE EDUCACIÓN MUNICIPAL no puede ejercer su objeto social, es decir que se prevé que quedaría sin poder obtener ánimo de lucro en un periodo comprendido entre SEIS (6) MESES Y UN (1) AÑO; y que finalmente es de aclarar que entre el Señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO y COLANTA

no hay relación alguna, lo que no significa que su procurado este negando derechos que la ley le asigne a COLANTA, ya que desconoce la parte demandante que a su prohijado se le ARRENDÓ por orden directa del Señor LUIS ARIAS quien siempre fungió como dueño y en caso tal desconoce que la Ley permite el ARRIENDO DE COSA AJENA, lo que por sí solo no constituye subarriendo.

Dijo oponerse a todas y cada una de las pretensiones porque conforme a lo expresado la demanda carece de fundamento fáctico y jurídico, ya que la parte demandante pretende la TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE NO ACREDITA QUE EXISTA.

Para terminar un CONTRATO -dijo también- debe estar claro sin asomo de dudas que dicho CONTRATO surgió a la vida jurídica y que tiene consecuencias jurídicas, por lo tanto, al no existir prueba si quiera sumaria del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE DIO ORIGEN A LA RELACIÓN CONTRACTUAL entre el ARRENDOR que se comprometió de manera inicial y el Señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, es imposible declarar su terminación, máxime cuando la Señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA CEDE argumentando dicha actuación en el hecho de la Sucesión de su Señora Madre y afirmando que sus progenitores fueron los que le arrendaron a LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, omitiendo manifestar en qué calidad o bajo que argumento jurídico, esta Señora, es decir ANA CATALINA ECHEVERRI MESA, se subroga en los derechos tanto de su madre como de su padre, ya que no existe ratificación de estos dos últimos sobre la supuesta suscripción de dicho contrato.

En todo ello fundamentó las excepciones de mérito que denominó INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INICIAL, FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, INEXISTENCIA DE DESAHUCIO, IMPOSIBILIDAD DE CEDER CONTRATOS, TEMERIDAD Y MALA FE.

Y, de otro lado, SOLICITÓ RECONOCIMIENTO DE MEJORAS que relacionó, especificó y valoró en la suma de CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M.L. (\$186 980.000)

#### 4. TRAMITE DE LAS EXCEPCIONES:

El señor apoderado de la parte demandante se pronunció sobre las excepciones propuestas advirtiendo que desde el inicio del proceso se indicó que el contrato de arrendamiento inicial había sido de manera verbal y con los progenitores; que quizás lo que no se entendió, es que no fue con los progenitores de la señora ANA CATALINA, sino con los del señor ARIAS pero que bastaría, que el apoderado hubiera hecho un mínimo estudio de títulos, para saber que dentro del proceso de sucesión de la señora LIDIA ANICIA TABARES DE ARIAS, que era la antigua propietaria, se adjudicaron a la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA, mediante escritura pública 2497 del 28 de junio de 2017, Notaría Veinte de Medellín los inmuebles objeto del proceso y que precisamente para reconocer al señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, que ella como nueva propietaria de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 01N-5317066 y 01N- 5307067 ratificó el contrato de arrendamiento anterior, aclarando varios aspectos para que no quedaran en meros supuestos, y fijando nuevas pautas como propietaria y no con cualquier persona, sino con el mismo demandado, quien además suscribió el documento y que allí se estipuló todo lo atinente al contrato de arrendamiento y además, de común acuerdo entre el arrendador y arrendatario, se dijo que: : “Las partes acuerdan expresamente que el contrato que los vincula es el que se ha vertido en este documento y desconocen cualquier otro documento que se haya firmado en relación con los inmuebles aquí descritos”; que, por lo tanto, nada más carente de coherencia, firmar un documento el mismo demandado de forma voluntaria, contentivo de un contrato de arrendamiento y ratificándose como arrendatario, y luego venir a desconocer ese contrato y decir que no existe contrato inicial.

Sobre el tema se Pregunta:

¿Para qué un contrato inicial, si precisamente se dijo en ese documento, suscrito por las partes el 02 de enero de 2018, que no existía otro contrato y que no reconocían arrendador y arrendatario otro contrato?

La respuesta es más que obvia, precisó el apoderado de la parte demandante:

Al parecer el apoderado no leyó bien el contenido del mismo, puesto que si propone como excepción, una inexistencia del contrato, lo que hay es inexistencia de lectura del mismo, porque allí están identificados: 1) Los inmuebles con sus matrículas inmobiliarias y su nomenclatura; 2) El arrendador; 3) El arrendatario; 4) El canon actualizado y fijado; 5) El tiempo ratificado; 6) El término de duración.

Por lo tanto, agregó, la existencia del contrato está totalmente acreditada y no sólo por el documento suscrito por las partes el 02 de enero de 2018, sino porque allí mismo se dijo, que el contrato venía desde al año 2001 y que, a partir de la firma, solo se reconocía dicho documento; que para que hubiera ratificación por los progenitores del señor Arias que fue quien hizo el contrato de arrendamiento inicial, tendríamos que revivir un muerto, lo cual es físicamente imposible.

Que por último, señaló el señor apoderado de la parte actora, como otra prueba que desvirtúa la excepción propuesta, se aportó a la demanda, copia del contrato suscrito entre el demandado LUIS FERNANDO OROZCO como subarrendador y el señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, lo cual indica que para que el mismo existiera, es porque existía el contrato inicial que le concedió al señor LUIS FERNANDO el uso y el goce de los dos inmuebles, de los cuales él (LUIS FERNANDO) dispuso de uno y el señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, para desarrollar la actividad comercial, suscribió como subarrendatario el contrato aludido y fue él quien decidió acondicionar el inmueble a su costa, sin que se dijera nada de ello en ese contrato suscrito con su subarrendador; que, por lo tanto, son totalmente locativas y no necesarias las mejoras al local realizadas; que Colanta nada reclama sobre ellas, las puede retirar cuando guste porque el inmueble se demolerá en su totalidad; que todo esto para explicar, que contrato inicial si hubo y está debidamente probado y ratificado con el documento allegado al proceso; que como se pide la terminación y COLANTA como cesionario del contrato inicial no podía desconocer los derechos del subarrendatario, fue que le solicitó al Juez que lo vinculara al proceso, para que éste repita

contra su subarrendador, en lo que estime conveniente, pues es a éste a quien debe cobrarle si algún perjuicio se le causó y no a COLANTA,

Con respecto a la FALTA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA respondió el apoderado de la parte actora que se volvió a equivocar el apoderado del demandado quien parece ser que no leyó la demanda ni el auto del despacho, proferido el 27 de Febrero de 2019, puesto que no ha entendido de dónde surgió la vinculación al proceso de SU PODERDANTE, señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, precisando que fue el Juez que conoce del proceso verbal de restitución, quien ordenó vincularlo, porque es subarrendatario de uno de los inmuebles solicitados en restitución y lo hizo para no vulnerarle sus derechos, puesto que las consecuencias de una eventual Sentencia, lo vincula indirectamente a él toda vez que al declararse terminado el contrato de arrendamiento entre COOPERATIVA COLANTA (cesionario y dueño) y LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, consecencialmente tendría que terminar el contrato de subarriendo celebrado entre el demandado directo LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE y el vinculado al proceso, señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO; que lo anterior, además de lo ya expuesto, conforme a lo previsto en el Art. 61 y 43 del C.G. del P., y porque el Juez como director del proceso y por solicitud del demandante, puede vincular a quien estime conveniente y tenga interés en la litis lo que no se puede contrariar ya que se decidió en derecho y autorizado por la ley.

Con respecto a la INEXISTENCIA DEL DESAHUCIO el señor apoderado de la parte demandante dijo aportar copia del escrito que le fue enviado por los abogados del señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO el día 04 de enero de 2019, en donde manifiestan que el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE si desahució a JORGE HORACIO, y que le enviaron por SERVIENTREGA la respuesta a dicha solicitud de restitución del inmueble, la cual fue recibida el día 14 de noviembre de 2018, de lo cual también aportó como prueba la copia del envío, con lo que dijo DESVIRTUAR LA FALACIA y que más aún, aportaba también la prueba, de la comunicación enviada a LUIS FERNANDO por los abogados de JORGE HORACIO, que da cuenta que si fue desahuciado, porque en esa respuesta manifiestan que no van a entregar el inmueble.

A la IMPOSIBILIDAD DE CEDER CONTRATOS se respondió que el apoderado del demandante no leyó el Art. 887 del C. de Co., o si lo leyó no lo entendió, porque allí precisamente lo que dice es todo lo contrario a lo alegado, es decir, que dicha norma, lo que preceptúa es que se pueden ceder los contratos sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, a menos que la ley o las partes lo hayan prohibido, cosa que no existe en este caso, pues que la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA, adquirió los inmuebles objeto de este proceso, según escritura pública 2497 del 28 de junio de 2017 de la Notaría Veinte de Medellín; que el día 02 de enero de 2018 firmó con el demandado señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE un documento en el cual reconocieron la existencia de un contrato de arrendamiento que se venía ejecutando desde el año 2001 y que no existía ningún otro documento que diera cuenta de la relación contractual, más que el que suscribían; que, entonces, una vez enajenada la propiedad en debida forma con todas sus mejoras y anexidades, el contrato de arrendamiento que alguna vez existió primigenio, también le correspondía a la señora ANA CATALINA; y que como en el documento aludido del 02 de enero de 2018 se ratificó el arrendamiento y no se reconoció ningún otro documento como ya se explicó; que lo que correspondía era que ANA CATALINA al enajenar la propiedad con todas sus mejoras y anexidades, hiciera la CESIÓN en debida forma, tal y como se probó en el proceso, al señor JUAN CARLOS MORENO y éste hiciera lo propio, al enajenar a la COOPERATIVA COLANTA, con todas sus mejoras y anexidades; que esa es la razón del porqué COLANTA es cesionario de JUAN CARLOS MORENO y éste cesionario de ANA CATALINA ECHEVERRI MESA; lo cual no es ilegal, ni ilícito y está perfectamente previsto en la ley, al tenor de lo preceptuado en el Art. 1960 y S.S., del C.C., en concordancia con el Art. 887 del C. de Co.; que por otra parte, no se dijo nunca en la demanda ni se probó así, la cesión del contrato de subarriendo entre el señor LUIS FERNANDO con el señor JORGE HORACIO, puesto que el mismo no entró dentro del negocio jurídico realizado por COLANTA, el cual fue la compraventa de los inmuebles que ocupan los citados señores y que conllevó implícitamente y formalmente a la cesión del contrato de arrendamiento entre LUIS FERNANDO y COLANTA como cesionario y nunca el de subarriendo porque no le correspondía al vendedor cederlo, pues desde el principio se ha reconocido que COLANTA no tiene ninguna relación con el señor JORGE HORACIO, y está probado dentro del proceso que quien tiene relación contractual con éste, es el demandado LUIS FERNANDO; que

por lo tanto, no ha lugar la mal llamada excepción, “imposibilidad de ceder contratos”.

#### 5- TEMERIDAD Y MALA FE

Para esta excepción se replicó que la mala fe se demuestra y la buena fe se presume, al tenor de lo previsto en el Art. 83 de la Constitución Nacional, norma de normas que están llamados a observarla, no sólo los particulares, sino lo entes privados; que es así, como atendiendo ese principio rector, COLANTA relató en los hechos de la demanda lo que había acontecido con los inmuebles solicitados y probó el sustento de hecho que de la norma se persigue, al tenor de la carga procesal, prevista en el Art. 167 del C.G. del P., de donde surgen los siguientes interrogantes con los que -afirma- se desvirtúa la mal formulada excepción:

5.1. ¿Será mala fe de Colanta reclamar lo que en derecho le corresponde teniendo justo título y modo?

5.2. ¿Será mala fe de Colanta, haber respetado el término de ley que le correspondía al arrendatario, conforme a lo previsto en el Art. 518 y S.S., del C. de Co.?

5.3. ¿Será mala fe de Colanta, que a pesar del desahucio realizado en debida forma, una vez vencido el término, solicitara al arrendatario entregar de forma voluntaria el inmueble y no tener que acudir al proceso y éste con miras a dilatar y quedarse allí omitta entregar?

5.4. ¿Será mala fe de Colanta, que fue directamente a hablar con los abogados del señor Jorge Horacio, tal y como se prueba, para explicarle la situación a éste sin que tuviera relación contractual con él una vez enterado del desahucio que le hizo su arrendador LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE?

5.5. ¿Será mala fe de Colanta, solicitarle al Juez que vinculara al señor Jorge Horacio, porque sabe y conoce de antemano que en la sentencia ordenando la restitución de los inmuebles se vería afectado?

5.6. ¿Será mala fe de Colanta, comprar un inmueble y necesitarlo para su propio uso, cuando respetó un desahucio y ya se había concedido tres meses más de lo que exige la ley para terminar un contrato de arrendamiento?

5.7. No será mejor mala fe del señor Jorge Horacio, cuando se probó que está desahuciado y afirma bajo la gravedad del juramento, que no se le realizó desahucio para dilatar y seguir en los inmuebles mientras ocurre la restitución.?

Las respuestas -señaló con convencimiento- saltan a la vista y no merecen mayor elucubración, para desestimar todas y cada una de las excepciones propuestas, y por el contrario con el acervo probatorio allegado al proceso, restituir lo que por ley le corresponde al demandante y más exactamente, aplicando este principio que tiene fuerza legal

Pues bien:

Como viene de decirse, se ha arribado a la etapa procesal que se aludió al comienzo, por lo que debe seguirse al pronunciamiento de la sentencia definidora de la instancia como está anunciado y que aparece viable ya que, se reitera, no se advierten causas de nulidad de la actuación.

Así se procederá SIN dejar de lado la apelación, también pendiente de definir en relación con la decisión proferida en la misma audiencia en la que se profirió la sentencia y que hace relación a la desestimación de la prueba pericial que se consideró impertinente e inútil además de no cumplir con los requisitos legales, tema con respeto al cual se persuade este despacho que tal recurso, que debe resolverse ahora conjuntamente como lo señala el artículo 323 del Código General del Proceso<sup>1</sup>, no debió admitirse porque es cierto que en el auto del 31 de Octubre de 2019 el a quo había sido claro en señalar que se tendría en cuenta “...el dictamen aportado por el demandado, junto con su ampliación...”, el cual sería valorado y calificado como tal en el momento de adoptarse la decisión de fondo, lo que en verdad nos traduce ahora que dicha prueba estuvo y está disponible, si fuere necesario, para su valoración de acuerdo con esa decisión que aparte de encontrarse ejecutoriada es totalmente distinta de la que ahora sería objeto de revisión y que no es la que niega el decreto o la práctica de una prueba, la que, por lo tanto, no se encuentra expresamente consagrada como susceptible dealzada, sentido en el que se

---

<sup>1</sup> Reza la norma: “En caso de apelación de la sentencia, el superior decidirá en esta todas las apelaciones contra autos que estuvieren pendientes, cuando fuere posible.”

debe declarar la ilegalidad del auto de diciembre 02 de 2019 admisorio de tal recurso, exclusivamente en relación con esa decisión.

Consecuentemente queda, por tanto, inadmitida la apelación del referido auto.

En cuanto al recurso de apelación interpuesto contra la sentencia, este se definirá con fundamento en estas...

#### **OTRAS CONSIDERACIONES:**

##### **I. PRESUESTOS PROCESALES:**

Como se hizo en la sentencia apelada es del caso verificar el examen de los presupuestos procesales, observándose cumplidos los de validez del proceso por ausencia de circunstancias determinantes de nulidad de la actuación, e igualmente los de conducción eficaz del proceso al pronunciamiento de sentencia de mérito.

##### **II. EL PROBLEMA JURÍDICO**

Entendiendo de fondo el problema jurídico planteado tenemos en cuenta que con la demanda y en los términos ya expresados para fundamentarla se pide que se declare TERMINADO el contrato de ARRENDAMIENTO reconocido mediante documento suscrito el día 02 de enero de 2018 y que hoy existe entre la entidad demandante COOPERATIVA COLANTA CESIONARIA del señor JUAN CARLOS MORENO PÉREZ quien a su vez fue CESIONARIO de la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA y el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE sobre los inmuebles ubicados en la Carrera 64 C 72-167 y Carrera 64 C 72-169 de Medellín hoy de propiedad de la demandante; que como consecuencia de esa declaración, se declare, también, TERMINADO el contrato de SUBARRENDAMIENTO suscrito el día 28 de Febrero de 2001 entre LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE y el señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO sobre el inmueble ubicado en la Carrera 64 C 72-169 de Medellín; y que se ordene al demandado y al SUBARRENDATARIO RESTITUIR esos inmuebles al propietario COOPERATIVA COLANTA.

La oposición devino en los términos que también quedaron expuestos, por lo que, tratándose de inmuebles destinados al funcionamiento de establecimientos de comercio, todo conduce derechamente a concluir que las normas a tener en cuenta son las de los arts. 518, especialmente su inciso básico y su numeral 2°, así como el artículo 520 del Código de Comercio.

De acuerdo con lo anterior también es del caso extraer conclusiones que emanan propiamente de la misma demanda y que por ningún motivo se pueden ignorar, así que del acaecer o de lo realmente ocurrido se haya querido dejar constancia escrita en contrario o de manera contradictoria y en provecho de alguna de las partes, propiamente de la que se propuso dar carta de naturaleza a la mentira porque la verdad no le convenía o no le conviene como prueba.

Víctima de un engaño o asaltado en su buena fe dijo estar el demandado LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE con su respuesta en cuanto asegura que se le pidió firmar un nuevo contrato que requería el señor JAIRO ALBERTO ARIAS TABARES, esposo de la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA para asegurar un préstamo de una entidad bancaria por encontrarse en mala situación económica, lo cual tiene su fuente de credibilidad si tenemos en cuenta para iniciar estas consideraciones que es la misma demanda la que informa que la parte accionada, de la manera como está integrada, ha ocupado los inmuebles objeto de este proceso hace muchos años, no menos de dos en todo caso, puesto que cedió uno de ellos el 28 de Febrero de 2001 al señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO.

Lo convenido en el contrato inicial que fue VERBAL y con el señor LUIS FERNANDO ARIAS GONZALEZ lo desconoce la parte demandante, no sabe dar razón de ello y por esto se puede afirmar que también desconoce el término de duración; y, por consiguiente, los momentos en los que se venía adquiriendo el derecho a la renovación, careciéndose también de prueba distinta que contradiga la autorización del arrendador para que el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVEZ ARRENDARA o SUBARRENDARA el local uno de los locales comerciales, encargándolo a él de acreditar el pago a modo de administrador.

Partiendo de esas bases lo primero que aflora en el sub-juicio es que la parte demandante o sus antecesores, exceptuando el primer ARRENDADOR no han obrado con la buena fe que se aconseja en todos los negocios mercantiles porque se refleja de bulto que han querido cambiar los términos del contrato inicial, procurando hacer valer un contrato que aún suscrito por el señor LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE oculta la verdad material de la relación tenencial para hacer creer que este no es CONTINUIDAD so pretexto de que se requería solo para obtener un préstamo bancario cuando lo que se requería era pre-constituir el contrato inicial, los términos del contrato que realmente existía o existe entre las partes, esto es, la prueba del contrato del que, siendo evidente que existe, no se conocían ni se conocen sus términos porque no constaban en una memoria documental y lo que se hizo a contrario sensu fue precisamente obtener con defecto un contrato de arrendamiento distinto del que venía rigiendo o del que realmente rige, en el que de todos modos se apoya la demanda.

Desde luego que pre fabricar o pre constituir una prueba diferente en esas condiciones, llevó a que quedara el supuesto subarriendo con fecha ANTERIOR y que, por esa razón, no se pueda hacer valer como causal de restitución en la que se supone es la nueva relación contractual, con la que se quiere ignorar la verdadera relación contractual y su análoga, que es precisamente la que, sin duda, a los arrendatarios, como empresarios, les ha dado el derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo y/o de sus prórrogas.

De esa manera puede decirse que en este caso la parte actora actuó en forma desorientada en sus loables propósitos, sin que pueda precisarse se hizo con buena o dañada intención. Lo cierto es que sin conocer los términos del contrato inicial dejaron de percatarse que no podían llamar subarriendo a una relación tenencial anterior a lo que se quiso establecer como nuevo contrato, como es la que permitió al señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO entrar a ocupar uno de los locales comerciales cuya restitución se pretende.

Con este preámbulo que emana sin discusión del simple planteamiento del litigio y con el que no se requiere de mayor análisis sobre otras pruebas porque es claro que ni con ellas, ni con el ACUERDO PRIVADO que con la

demanda se hizo valer como el contrato de arrendamiento que rige no se ha alcanzado a probar por la parte actora un desautorizado subarriendo en el contrato que afirma la parte actora “SE VENÍA EJECUTANDO”, se entra a examinar lo concerniente a las normas que, se anunció, se deben tener en cuenta para determinar la prosperidad de la acción precisamente en cuanto indican como aspecto básico que, en todo caso, para la protección especial de la unidad económica que es el establecimiento de comercio, bien mercantil, el Código de Comercio consagra el derecho del comerciante arrendatario a la renovación del contrato de arrendamiento de los inmuebles en los que el establecimiento comercial funciona, cuando el comerciante empresario ha ocupado ese inmueble con un mismo establecimiento de comercio por término no inferior a dos años consecutivos.

Así lo señala el inciso básico del art. 518 de ese estatuto no obstante que esa norma consagra excepciones a la realización de ese derecho, una de ellas, prevista en el numeral 2°, la que se da cuando el propietario del inmueble lo necesita para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.

En tal caso, el propietario del inmueble debe desahuciar 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, como lo dispone el art. 520 *ibidem*.

De lo que viene de decirse resulta que para que se pueda advertir o reconocer que un contrato de arrendamiento de inmueble de linaje comercial terminó porque se impidió su renovación por oportuno y debido desahucio, y proceder a ordenar al arrendatario que restituya al arrendador el inmueble arrendado, es necesario que aparezcan probados estos presupuestos:

- a. La existencia y vigencia del contrato de arrendamiento referente a los inmuebles en los que funcionan los establecimientos de comercio.*
- b. El derecho del arrendatario demandado a la renovación del contrato.*

*c. El desahucio del propietario del inmueble.*

*d. Por obvias razones, la prueba de la propiedad del inmueble arrendado en cabeza de quien verificó el desahucio.*

### **III. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA PRETENSIÓN EN EL ASUNTO QUE SE DESPACHA:**

#### **a. LA EXISTENCIA Y VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REFERENTE A LOS INMUEBLES EN LOS QUE FUNCIONAN LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO.**

Esta prueba, como resulta lógico entenderlo, hace relación al contrato de arrendamiento que debe existir entre el o la demandante que compareció como arrendador y el o los demandados.

Para el caso la relación arrendaticia es claro que se inició entre el demandado LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE como arrendatario y los progenitores del esposo de la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA, aunque se afirmó en la demanda con mucho desconocimiento del contrato VERBAL, lo que luego se corrigió o se aclaró admitiendo que efectivamente fue celebrado por los progenitores del esposo de ésta quien le había cedido sus derechos para su adjudicación por sucesión.

La continuidad de ese contrato es algo que no puede desconocerse, como ya se dijo, porque con intensiones que se advierten por fuera del marco legal se haya hecho constar el desconocimiento de la relación contractual por el tiempo anterior, pues, precisamente a ello se refiere la renovación del contrato que regula el artículo 518 del Código de Comercio, como derecho que le asiste al empresario que como en este caso haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, de donde se infiere que el convenio verbal que inicialmente rigió entre las partes tiene influencia suma que no se puede desconocer para esta decisión aunque rijan los incrementos sobre el canon de la manera como lo hayan convenido las partes y con otras modificaciones que hoy no logran controvertir la afirmación de carácter indefinido según la cual fue con autorización del arrendador inicial que se subarrendó uno de los inmuebles inicialmente entregados al arrendatario inicial y por lo tanto tal afirmación, para el

caso, no requiere de prueba distinta de acuerdo con el artículo 167 del Código General del Proceso.

No es posible admitir *in integrum* que el contrato de arrendamiento por el que se deba regir el demandado LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE sea el que refiere el documento que como “ACUERDO PRIVADO” suscribió con la señora ANA CATALINA ECHEVERRI MESA el día 02 de Enero de 2018, individual o aisladamente considerado, porque en ese documento se desconoció o se trató de desconocer el derecho a la renovación precisamente con una renovación cual es la que quedó plasmada en la memoria documental; y, el supuesto subarriendo que según se ha afirmado válidamente, como viene de lo dicho, venía autorizado por el arrendador desde el 28 de Febrero de 2001. Valga decir que, con relación a esto último, se pretermitió o se desconoció el contrato de arrendamiento autorizado por el ARRENDADOR INICIAL, al señor JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, por lo que, esa memoria documental, antes que desconocer el contrato verbal inicial lo que hizo fue admitirlo y reconocerlo sin las precisiones que se requerían para este proceso, y ello también conlleva a concluir que el requisito que en este acápite se contempla no se encuentra cabalmente cumplido a efecto de establecer la prosperidad de la acción, menos para señalar que puede salir avante la causal de SUBARRIENDO si se tienen en cuenta las estipulaciones del artículo 523 del C. de Co.

**b. EL DERECHO DEL ARRENDATARIO DEMANDADO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO.**

Como se infiere de lo establecido en el acápite anterior este requisito sí se encuentra cumplido y ha surgido simple y llanamente porque de los ARRENDATARIOS, indudablemente se admite que han ocupado los inmuebles por no menos de dos años consecutivos con los mismos establecimientos de comercio, algo que NO está en discusión y de lo que obra prueba en el expediente a beneplácito de ambas partes.

**c. EL DESAHUCIO DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE**

Como es fácil entenderlo el desahucio de que se trata y que consistiría en la notificación que el arrendador de un bien le realiza a su

arrendatario, en la que le informa que se da por terminado el contrato de arrendamiento, el cual puede servir para definir la duración del contrato de arrendamiento, para casos como éste no debe provenir del arrendador o al menos no de éste como exigencia legal; y debe hacerse al arrendatario o a los arrendatarios, con no menos de seis meses de antelación al vencimiento del término inicial de duración del contrato o de la prórroga o período de renovación que viene corriendo cuando ese desahucio se realiza.

En este caso, validando el acuerdo privado de renovación del contrato, lo que solo puede lograrse con relación al demandado LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE, no así con relación al demandado JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO, encontramos también deficiencias para el cumplimiento del requisito, de una parte por lo que se acaba de anotar y de otro lado porque está dicho y se reitera que el desahucio que obra en el expediente no provino del propietario actual demandante sino, siendo enfáticos, del anterior propietario que no es demandante ni tenía legitimación en la causa para figurar como tal.

**d. LA PRUEBA DE LA PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS EN CABEZA DE QUIEN VERIFICÓ EL DESAHUCIO.**

Reiterando lo que se acaba de establecer se anota aquí y es de recibo inexcusable esa precisión, que es criterio generalizado el pertinente a que la reclamación de restitución de inmueble arrendado en casos como éste, implica la comparecencia como demandantes en la modalidad de litisconsorcio necesario, tanto del arrendador como del propietario del inmueble arrendado y también, que si bien es cierto que en muchos casos de reclamación de restitución de inmuebles y en general bienes arrendados por causa de terminación del contrato de arrendamiento, no es necesario en modo alguno que el demandante pruebe, que a más de arrendador del bien es su propietario, en este específico caso sí es menester que así lo demuestre, razón por la cual, en caso de que no coincidan las dos calidades en un mismo sujeto de derecho, arrendador y propietario, han de integrar, para demandar, un litisconsorcio necesario.

Se concluye desde luego que en este caso, habría bastado para negar las pretensiones de la demanda, saber que quien hizo el desahucio no es la persona jurídica demandante, ni el propietario actual, de donde surge irremediablemente la carencia de ese requisito para la prosperidad de la acción que se traduce como falta de legitimación en la causa ya que el derecho que en virtud de ello se adquiere, demandar la restitución del bien, cuando se hacer uso de una causal personalísima o particularísima se trata, no es transmisible, no se transmite con la venta del inmueble, ni porque el nuevo propietario, cesionario a la vez, tome el contrato y la relación jurídica en el estado en que se encuentre en el instante de la cesión como lo entendió el a-quo.

Tal como lo viene asimilando la parte demandada, quien desahucia al arrendatario de SU inmueble (del inmueble arrendado que es de su propiedad) y luego vende dicho inmueble sin hacer efectivo ese desahucio es obvio que por haber renunciado de esa manera a la propiedad sobre ese bien, por haberse desligado de ella, el desahucio pierde vigencia, pierde valor y debe entenderse renovado el contrato por un término que en este caso puede estar definido, porque para ese DESAHUCIO se partió innegablemente de una necesidad personal del entonces propietario, y se trata de un requisito que puede y debe reunir el nuevo propietario por su propia iniciativa, para su propia necesidad, prueba de lo cual se tiene obrando en el expediente y que claramente mostró que en este caso el señor JUAN CARLOS MORENO PEREZ requería el inmueble para una SERVITECA en tanto que la propietaria actual, la entidad demandante o su vocero, dice necesitarlo para un PARQUEADERO.

Todo lo que viene de deducirse está absolutamente basado en las correspondientes normas legales y de allí también puede deducirse que si bien la prueba en sí misma considerada de que se ocupará el inmueble arrendado con un establecimiento de comercio del propietario, destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tiene el arrendatario, no es necesario allegarla y a lo sumo basta manifestar la intención del propietario, a ello tampoco se le puede restar toda la importancia que tiene porque como ya se dijo el desahucio siempre debe partir de la específica necesidad expresada por el propietario que demanda la restitución, la necesidad que ha dado a conocer, bien de instalar ese otro tipo de establecimiento comercial, ya de instalar uno dedicado a empresa

que difiere sustancialmente de la que el arrendatario tiene; pero del mismo modo procede tener en cuenta que no es procedente que el juez auspicie la probada intención del demandante dueño, con la sentencia favorable a sus pretensiones, cuando lo demostrado es que proyecta instalar un establecimiento de comercio dedicado a empresa semejante a la que el arrendatario demandado explota menos auspiciar con esa clase de decisiones a quien no realizó el desahucio expresando su propia necesidad. Es esto apenas una expresión de legalidad y justicia para el caso de que esa intención contraria al legítimo interés del arrendatario empresario NO aparezca probada.

Como se deduce de todo lo considerado en los apartes que anteceden, no se probaron todos los elementos estructurales de la pretensión deducida por la demandante y eso significa que la prueba no estuvo adecuadamente analizada por el a-quo o que la demanda no podía ser atendida, por lo que ahora se decidirá infirmar la sentencia apelada para negar los pronunciamientos que en aquella se pidieron por las razones pre anotadas, dejando esta decisión como sentencia de fondo que sustituye la revisada por vía de apelación y ello también conduce a imponer a la parte demandante la obligación de pagar a los demandados las costas que como sufragadas por ellos se liquiden en la primera instancia conforme a lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

Conforme a lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley REVOCA la sentencia apelada, cuya fecha, contexto y autoría se indicaron al inicio y en su lugar...

**F A L L A:**

1. SE NIEGAN los pronunciamientos que en la demanda que incoó el sublite pidió la actora COOPERATIVA COLANTA frente a los demandados señores LUIS FERNANDO OROZCO MONSALVE y JORGE HORACIO AGUDELO RESTREPO.
2. SE CONDENA a la entidad demandante a pagar a favor de los demandados, las COSTAS de la primera instancia, ORDENANDO que se

liquiden por la secretaría del juzgado del conocimiento de conformidad con lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

NOTIFÍQUESE,  
El Juez,



**JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

*La anterior providencia fue notificada por Estados Electrónicos No. 043*

*Medellín, a/m/d: 2021-03-17*

*Juliana Restrepo Hínestroza*

*Notificadora.*