DEMANDANTE (S)	José Miguel Restrepo Puerta
DEMANDADO (S)	Geyber Smith Lozano Manosalva
RADICADO	05001 31 03 007 2020 00030 00
PROVIDENCIA Nº	014
INSTANCIA	Primera
TEMA Y SUBTEMAS	Restitución de mueble arrendado por Mora en el canon de arrendamiento
DECISIÓN	Declara la terminación del contrato de arrendamiento y ordena la restitución
SINOPSIS: "*…Por lo anterior, está demostrado el incumplimiento contractual del arrendatario. En consecuencia, están probatoriamente satisfechos los presupuestos materiales consagrados legalmente para la terminación del contrato.*"	

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, treinta y uno (31) de agosto de dos mil veinte (2020)

Vencido el término para contestar la demanda, sin que la parte demandada hubiere presentado escrito alguno, se procede a proferir sentencia de primera instancia en este proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, incoado por José Miguel Restrepo Puerta en contra de Geyber Smith Lozano Manosalva

I. ANTECEDENTES

1. José Miguel Restrepo Puerta por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda declarativa de Restitución de tenencia de bien inmueble arrendado en contra de Geyber Smith Lozano Mansalva aduciendo como fundamentos fácticos de la demanda:

Que mediante contrato de arrendamiento celebrado el 15 de marzo de 2014, el señor José Miguel Restrepo Puerta dio en calidad de arrendamiento al señor Geyber Smith Lozano Monsalva, un inmueble ubicado en la carrera 64 B No. 75 A – 19, segundo y tercer piso de esta Ciudad cuyos linderos son: por el frente con la carrera 64 B, por el lado izquierdo con el hotel el paraíso, por el lado derecho con el hotel de próspero y por la parte de atrás con la bodega del señor Horacio Tabares. Refiere que el bien inmueble objeto del contrato está destinado actividades mercantiles, y allí funciona un hotel.

El término de duración del contrato se acordó en 60 meses contados a partir del 15 de febrero de 2014, pagaderos el día 1 de cada mes y el precio del canon, se pactó en $5.350.000 mensual.

Refiere que el arrendatario subarrendó la totalidad del inmueble el 24 de mayo del 2019 al 13 de enero de 2020, al señor José Rincón por la suma de

doce millones de pesos ($12.000.000), violando el contrato de arrendamiento en su cláusula decima literal a).

2. Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicitó:

Que se declare que el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento en su cláusula decima literal a), al subarrendar la totalidad del inmueble al señor José Rincón entre los días 24 de mayo de 2019 al 13 de enero de 2020.

Como consecuencia de la anterior declaración se decrete judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de que da cuenta la demanda y se ordene la restitución. En caso de no efectuarse la entrega del inmueble dentro del término que el Despacho señale, se comisione al señor Inspector Municipal para la práctica de dicha diligencia.

Se condene en costas a la parte demandada.

II. TRAMITE DEL PROCESO

La demanda fue admitida el 05 de febrero de 2020, y de ella se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de veinte días para que la conteste.

La parte demandada fue notificada mediante aviso, el 02 de marzo de 2020, no obstante, tras presentarse a las instalaciones del Juzgado reclamar los traslados correspondientes, dentro del término de traslado para contestar la demanda, el demandado no presentó oposición. De manera que, no existiendo oposición a las pretensiones de la demanda y en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., es procedente proferir la correspondiente sentencia.

III. CONSIDERACIONES

1. Debe comenzar por señalarse, que no se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta el presente estado procesal. Además, están satisfechos en este asunto los presupuestos procesales, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto.

2. De otro lado, atendiendo a la relación sustancial que se debate en este caso, es imperioso señalar que el contrato es un acuerdo de uno o varios sujetos de derecho en la que manifiestan su voluntad de crear, modificar o extinguir una relación jurídica que detenta o no un beneficio patrimonial para

éstas. Las obligaciones que nacen del contrato son relaciones que atan a personas determinadas, por cuanto en virtud de éste un sujeto se obliga a realizar una prestación lícita, cierta y determinada o determinable a favor de otro, teniendo éste la posibilidad de exigir de aquel para lograr el cumplimiento o el pago correspondiente, el ejercicio de las acciones legales; ello se desprende del artículo 1602 del Código Civil.

En lo que respecta al contrato de arrendamiento de local comercial, por ser este el contrato del cual se aduce un presunto incumplimiento, es importante acotar que por ser su naturaleza mercantil se hace necesaria la aplicación directa de las normas sustanciales previstas en el Código de Comercio, el cual, en su artículo 2° remite, en lo no previsto, al Código Civil. Así, encontramos que el artículo 1973 del Código Civil, define el arrendamiento como aquel contrato en virtud del cual, 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; el primero se denomina arrendador y el segundo arrendatario.

En lo que refiere a las obligaciones propias al contrato de arrendamiento, el artículo 1982 ibídem, señala que, el arrendador se encuentra obligado a: (i) entregar al arrendatario la cosa arrendada; (ii) mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y (iii) librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. A su vez, el arrendatario está obligado a: (i) usar de la cosa según los términos del contrato; (ii) a conservar la cosa; (iii) a la realización de las reparaciones locativas; y (iv) a la restitución de la cosa arrendada, al momento de la culminación del contrato. (arts. 1986 y s.s. C.C.)

Ahora, sobre el subarriendo del contrato de arrendamiento establece el artículo 523 del Código de Comercio, que el "*arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación*". Determinando dicha normativa una facultad dispositiva en el arrendador, que solo ante la concertación contractual puede ser permitida, en caso contrario el despliegue de ésta conducta, es decir, el subarriendo total, denota un incumplimiento contractual (Resalto propio).

3. Descendiendo al caso concreto, se tiene que se solicita la restitución del inmueble-local comercial, precisamente esgrimiéndose el incumplimiento de una de obligaciones expresamente prohibidas en el contrato de arrendamiento, como es el subarriendo del inmueble otorgado en arriendo; y que,

a consecuencia de lo anterior, se ordene la terminación del contrato y la restitución material del bien inmueble que es objeto del presente juicio.

Al proceso se aportó con el libelo genitor, prueba documental plena e idónea de la existencia, validez y eficacia del contrato de arrendamiento del bien inmueble cuya restitución ahora se pretende. De otro lado, y atendiendo a la carga de la prueba, el alegado incumplimiento contractual consistente en el subarriendo del cien por ciento del bien otorgado en arrendamiento; negación sustancial indefinida de hecho, al menos por su aspecto temporal y respecto del objeto contractual en cuestión, lo que la exime de prueba para quien la formula, trasladando a la parte contraria el probar el hecho concreto y definido, de no haber incurrido en dicha conducta, conforme al artículo 1757 del C. Civil, ello es a la parte demanda quien tras notificarse de la acción incoada en su contra guardo absoluto silencio, situación que conlleva además a tener por ciertos los hechos susceptibles de confesión, artículo 97 del Código General del Proceso.

Con respecto a este asunto, no se encuentra ningún pronunciamiento por parte del demandado. Por lo anterior, está demostrado el incumplimiento contractual del arrendatario, al proceder con el subarriendo del inmueble entregado en arrendamiento, situación que se encuentra expresamente prohibida en el numeral decimo literal A) del contrato, y signada como causal de terminación del mismo.

En consecuencia, están probatoriamente satisfechos los presupuestos materiales consagrados legalmente para la terminación del contrato. Así, entonces, puede sostenerse que se hallan colmados los presupuestos axiológicos para la prosperidad plena de la pretensión restitutoria formulada en la demanda.

Conforme resulta de lo expuesto, se accederá a las pretensiones, declarando terminado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la carrera 64 B No. 75 A – 19, segundo y tercer piso de esta Ciudad cuyos linderos son: por el frente con la carrera 64 B, por el lado izquierdo con el hotel el paraíso, por el lado derecho con el hotel de próspero y por la parte de atrás con la bodega del señor Horacio Tabares.

Así mismo, se condenará en costas al demandado Geyber Smith Lozano Manosalva, fijándose como agencias en derecho, la suma de tres (3) S.M.M.L.V. de conformidad con lo previsto por el artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura.

De esta manera y por las razones expuestas ***EL JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN*** administrando Justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

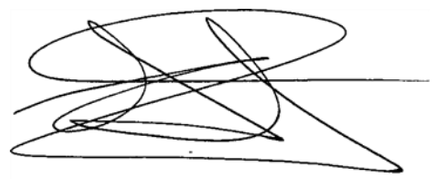
IV. FALLA:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor Horacio Tabares entre José Miguel Restrepo Puerta como arrendador y Geyber Smith Lozano Manosalva como arrendatario sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 64 B No. 75 A – 19, segundo y tercer piso de esta Ciudad, cuyos linderos son: por el frente con la carrera 64 B, por el lado izquierdo con el hotel el paraíso, por el lado derecho con el hotel de próspero y por la parte de atrás con la bodega del

SEGUNDO: En consecuencia, CONDENAR a Geyber Smith Lozano Manosalva., a restituir a José Miguel Restrepo Puerta tan pronto cobre ejecutoria la presente sentencia, el inmueble ubicado en la carrera 64 B No. 75 A – 19, segundo y tercer piso de esta Ciudad cuyos linderos son: por el frente con la carrera 64 B, por el lado izquierdo con el hotel el paraíso, por el lado derecho con el hotel de próspero y por la parte de atrás con la bodega del señor Horacio Tabares.

TERCERO: **CONDENAR** en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho, se fija la suma de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



HERNÁN ALONSO ARANGO CASTRO

JUEZ

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, **primero (1) de septiembre de 2020**. En la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS N° **58**, fijados a las 8:00 a.m

Mayra Alejandra Guzmán Ríos
Secretaria