



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bello, primero (1) de julio de dos mil veinte (2020)

PROCESO	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO	05088 40 03 001 2019 01724 00
DEMANDANTE	GILBERTO RIVERA SIERRA
DEMANDADO	LINA MARCELA CANO GALLEGO
INSTANCIA	Única
SENTENCIA N°	017
DECISIÓN	Concede pretensiones, en consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento y ordena la restitución.

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita dentro de la acción de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovida por el señor **GILBERTO RIVERA SIERRA**, en contra de la señora **LINA MARCELA CANO GALLEGO**, en consideración a lo previsto en el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., en tanto la parte demandada no se opuso a la demanda.

ANTECEDENTES:

1. Fundamentos Fácticos. Enunció la parte demandante como hechos fundamento de la demanda los siguientes (Fol. 17):

Que conforme al contrato de arrendamiento aportado se tiene que el 4 de diciembre de 2017 el demandante entregó a título de arrendamiento a la demandada un inmueble ubicado en la diagonal 56 No. 43-49 del Municipio de Bello, cuyos los linderos son por el Norte con la diagonal 56, por el sur con la propiedad de ANA JOAQUINA OCHOA, por oriente con inmueble de propiedad de GERMÁN ORTIZ, por el occidente con propiedad de EFRAÍN GÓMEZ, inmueble que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 01N-5077717, de la oficina de registro e instrumentos públicos de Medellín Zona Norte

Que el contrato de arrendamiento tendría una duración de SEIS (06) meses, prorrogables, y un canon mensual de arrendamiento de \$900.000.00.

Que la demandada incumplió la obligación contenida en el contrato en la medida que pese a haberse estipulado la destinación exclusiva para vivienda, lo está destinando a uso comercial, pues allí tiene una fábrica de empanadas.

2. Petición. Con fundamento en los anteriores hechos solicitó la parte demandante las siguientes pretensiones (Fol. 17-18):

1. *Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el pasado 4 de diciembre de 2017, por las partes aquí convocadas (...).*
2. *Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución y entrega del inmueble referido, al demandante*
3. *Que de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento*
4. *Que se condene a la parte demandada al pago de las costas procesales, agencias en derecho y gastos que se originen en el proceso”.*

3. Historia Procesal. La demanda se admitió el 23 de enero de 2020 (Fol. 20), donde se ordenó la notificación a la demandada, notificación que se surtió de forma personal el 7 de febrero de 2020, sin que la demandada emitiera pronunciamiento alguno.

Expuestos de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la presente demanda, procede el Juzgado a resolver la Litis, con fundamento en las siguientes,

II. CONSIDERACIONES.

1. Aspectos Jurídico Procesales. No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado.

De otro lado, se encuentran satisfechos todos los presupuestos procesales, pues este Juzgado es el competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo establecido en el numeral 6° del artículo 26 del Código General del Proceso; en razón de la cuantía de la acción, la calidad y vecindad de la parte demandada; el lugar de ubicación del bien objeto del proceso; los interesados gozan de capacidad para ser parte y para comparecer.

Se aprecia además, que se dan las condiciones para proferir sentencia de fondo, por cuanto la demanda fue presentada en debida forma, al tenor de las exigencias formales previstas en los artículos 82 y ss ibídem, así como el 384 del mismo Compendio.

Así mismo, los interesados en este asunto se encuentran legitimados en causa por activa, por ser la demandante arrendadora, y por pasiva, la parte demandada, arrendataria del inmueble comprometido en el proceso, calidad que quedó debidamente acreditada en este asunto, con el contrato de arrendamiento adjunto.

2. Problema jurídico. Deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y el incumplimiento alegado, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

3. Estimaciones vinculadas al caso *sub examine*.

El contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento es definido como aquel

negocio jurídico por el cual una de las partes denominada arrendador, se obliga a proporcionarle a otra denominada arrendataria, el uso y goce de una cosa durante cierto tiempo, como contraprestación al pago de un precio por ésta última, denominado canon.

Se caracteriza por ser un contrato bilateral, consensual, de ejecución o tracto sucesivo, principal y nominado. De sus características se destaca la bilateralidad, en tanto que tras su celebración surgen obligaciones recíprocas para las partes (Art. 1496 del C. Civil), siendo las principales, permitir por el arrendador la utilización del bien para el fin propuesto –uso y goce de la cosa-, y por su parte para el arrendatario, pagar del precio del canon dentro de los períodos convenidos. Cualquier violación o desconocimiento a esto o a cualquier otro aspecto del contrato, sitúa a la parte en estado de incumplimiento del pacto, legitimando a la contraparte cumplida a reclamar la declaratoria de terminación del contrato, ello en cuanto derivado del artículo 1602 del Código Civil y la Ley 820 de 2003, las cuales consagran que las estipulaciones acordadas por las partes informan en cada caso las obligaciones y los derechos establecidos en la convención, convirtiéndose en ley para las partes, siempre y cuando no contravenga disposiciones de orden público.

Del cambio de destinación. La ley sustantiva determina las obligaciones de los contratantes en los denominados contratos nominados como el arrendamiento, y prevé, que el incumplimiento de las prestaciones, como el cambio de destinación, sin autorización del arrendador, da lugar a la terminación del contrato. Así lo indica el numeral 3 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, que regula lo referente al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, *“Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes (...) 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o **el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario**, sin expresa autorización del arrendador...”*

En igual sentido, el artículo 1996 del Código Civil, refiere sobre la prohibición de cambio de destinación lo siguiente, *“El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país. Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.”*

4. Caso Sub judice. Se tiene que el señor GILBERTO RIVERA SIERRA, solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado con la señora LINA MARCELA CANO GALLEGO, sobre el bien inmueble ubicado en la diagonal 56 No. 43-49 del Municipio de Bello, alegando cambio de destinación por parte del arrendatario.

Como prueba de la existencia del contrato, la demandante acompañó original del documento privado contentivo del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes trabadas en la Litis el día 4 de diciembre de 2017 (Fol. 1), del cual se desprende el nombre de los contratantes, identificación del inmueble objeto del contrato, término de duración del mismo, precio y forma de pago del canon. En este orden, se observa que el contrato adosado cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales respectivas.

Ahora bien, respecto al cumplimiento de las obligaciones del contrato por parte de la demandante o su allanamiento hacerlo, debe indicarse que se encuentra acreditado dicho supuesto pues la primera y más importante obligación del arrendador para con el arrendatario, es entregar la cosa arrendada, prestación que se ha cumplido a cabalidad. Sumado a ello téngase en cuenta que la parte demandada, no presentó contestación de la demanda y por ende no alegó incumplimiento del demandante.

Por último, frente al incumplimiento endilgado a la arrendataria y referido al cambio de la destinación del inmueble de vivienda urbana a comercial sin consentimiento del arrendador, se tiene que ante la manifestación efectuada en tal sentido por la parte actora, la demandada, pese a haber sido notificada en debida forma de la demanda, guardó silencio y por ende, dicho hecho deberá tenerse por cierto al tenor del art. 97 del CGP, teniendo en cuenta que el mismo es susceptible de confesión.

De esta manera, resulta palmario el incumplimiento de la demandada al cambiar la destinación del bien inmueble, habiéndose pactado inicialmente para “vivienda” según se desprende del contrato allegado, cuando según lo regulado por la ley 820 de 2003, se prohíbe el cambio de destinación sin la autorización expresa del arrendador.

Así la cosas, las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar, pues se acreditaron los presupuestos de la pretensión de restitución y por ende, teniendo en cuenta que la parte accionada no propuso oposición alguna dentro del término de traslado para hacer uso del derecho de defensa, se dará aplicación al Numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P. que dispone, *«Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución (...).»*.

Como consecuencia de lo anterior, se condenará en costas a la demandada de conformidad con el art. 365 del CGP, fijando para el efecto, las correspondientes agencias en derecho.

Sin más consideraciones por hacer, el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Bello, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

FALLA:

1. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor GILBERTO RIVERA SIERRA, en calidad de arrendador, y la señora LINA MARIA CANO GALLEGO, en calidad de arrendataria, sobre el bien inmueble ubicado en la diagonal 56 No. 43-49 del Municipio de Bello; por lo expuesto en la parte motiva.

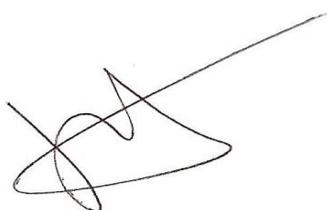
2. ORDENAR como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del bien inmueble aludido en el numeral anterior, cuyos los linderos son por el Norte con la diagonal 56, por el sur con la propiedad de ANA JOAQUINA OCHOA, por oriente con inmueble de propiedad de GERMÁN ORTIZ, por el occidente con propiedad de EFRAÍN GÓMEZ, inmueble que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 01N-5077717, de la oficina de registro e instrumentos públicos de Medellín Zona Norte. Para el efecto, se le concede a la parte demandada un término de ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a entregar a al demandante.

3. En caso de que la demandada no proceda a restituir el inmueble, en forma voluntaria como está señalado, para que proceda a restituir el inmueble arrendado, desde ahora se comisiona al Sr. Alcalde de esta localidad, para que haga efectiva la entrega del bien objeto de restitución.

4. Se condena en costas a la parte vencida en la litis (demandada), liquídense por secretaría de conformidad con el artículo 336 del Código General del Proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMMLV de conformidad con lo establecido en el numeral 1° del art. 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016.

5.- NOTIFÍQUESE la presente providencia por ESTADOS de conformidad con el art. 295 del C. G. del P.

NOTIFÍQUESE



LUISA PATIÑO CADAVID

LA JUEZ

PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE BELLO,
ANTIOQUIA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La presente providencia se notifica por estados virtualmente de conformidad con el art. 9 del decreto 806 del 4 de junio del 2020.

DORA PLATA RUEDA
Secretaría