

CONSTANCIA SECRETARIAL: Le informo señor Juez que en mayo 2 de 2019, fue notificado el demandado a quien se le venció el termino para contestar la demanda el día 4 de junio de este año, sin hacer ningún pronunciamiento, encontrándose pendiente de dictar la sentencia. Sírvase disponer.

Flor Alba Benjumea Durango  
secretaria



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

/

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL**  
Caldas -Antioquia, octubre veintiuno de dos mil veinte

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <i>SENTENCIA</i>      | <i>NRO. 09</i>   |
| <i>Proceso</i>        | <i>VERBAL SUMARIO -RESTITUCIÓN DE INMUEBLE COMERCIAL</i>                     |
| <i>Demandante</i>     | <i>DIOGENES DE JESUS COLORADO DE LOS RIOS</i>                                |
| <i>Demandado</i>      | <i>LUIS FERNANDO GONZALEZ MURIEL</i>   |
| <i>Tema y Subtema</i> | <i>TERMIAN POR AL CAUSAL DE SUB-ARRIENDO- SILENCIO DE LA PARTE DEMANDADA</i> |
| <i>Radicado</i>       | <i>05-042-40-89-001-2019-00675-00</i>  |
| <i>Decisión</i>       | <i>ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE</i>                                    |

Agotado el trámite respectivo, ha ingresado a Despacho el presente proceso para emitir la decisión que en derecho corresponda, en el proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO LOCAL COMERCIAL, incoado por el señor el señor DIOGENES DE JESUS COLORADO DE LOS RIOS identificado con c.c #3.373.578 en contra del señor LUIS FERNANDO GONZALEZ MURIEL identificado con cédula de ciudadanía #3.366.340

### IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del litigio está ubicado en la **carrera 50 #117 Sur-190 de Caldas -Antioquia**, cuyos linderos son: “por el frente con la carrera 50, por ambos costados con el propietario y por atrás con el río Medellín”

### I. ANTECEDENTES

Manifiesta la parte demandante, que mediante contrato de arrendamiento #AP-443692, celebrado el 30 de diciembre de 2016, entregó o a título de arrendamiento el inmueble destinado para Carpintería y Cerrajería al señor LUIS FERNANDO GONZALEZ MURIEL, ubicado en la Carrera 50 #117 Sur-190 de Caldas -Antioquia, cuyos linderos son: ...“por el frente con la carrera 50, por ambos costados con el propietario y por atrás con el río Medellín”. Fijándose como término de duración de doce (12) meses, como canon se acordó la suma de \$700.000.00, pagaderos por mensualidades anticipadas, prorrogándose automáticamente por periodos iguales al inicialmente pactados.

Agrega que el señor LUIS FERNANDO GONZALEZ MURIEL incumplió la cláusula 10 del contrato de arrendamiento por cuanto Subarrendó el inmueble sin autorización al señor MARTIN OCTAVIO SERNA CUERVO identificado con c.c # 15.335.544. y este a su vez al señor DIEGO VICTORIA. Por lo que solicita la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito con el arrendatario y en caso de no ser entregado el inmueble se ordene el lanzamiento. Solicita además que se condene al demandado al pago de las costas y agencias del derecho.

### II. TRAMITE PROCESAL

El Despacho, luego de haber revisado cuidadosamente la demanda, observó que la misma reunía las formalidades que exige la ley, de conformidad con lo previsto en los Artículos 82, 84, y 384 del Código General del Proceso, y 523 del Código de Comercio y en providencia

de noviembre 18 de 2019 se admitió la demanda ordenando notificar a la parte demandada, imprimiéndosele a la demanda el trámite contemplado en el título II Procesos Verbales Sumarios, Capítulo I Disposiciones Generales del Código General del Proceso

El demandado LUIS FERNANDO GONZALEZ MURIEL identificado con cédula de ciudadanía #3.366.340, notificó por el sistema de aviso del auto que admitió la demanda, obrante a folio 19 a 26 del expediente, tal como lo indica el Artículo 291 del CG.P, quien dentro del término del traslado no se opuso en forma alguna a las pretensiones de la demanda, ni propuso ningún tipo de excepciones.

Así las cosas, después de haberse dado el trámite correspondiente al presente proceso, resulta procedente proferir Sentencia en éste asunto, toda vez que no se vislumbra causal alguna de nulidad que pueda invalidar en todo o en parte lo actuado, máxime aún, que se satisfacen los presupuestos sustanciales y materiales para que la sentencia sea de fondo, previas las siguientes.

### **III.-VALIDEZ DEL PROCESO**

Examinados los presupuestos procesales se aprecia que el presente proceso se ajusta a las normas superiores que lo regulan, por cuanto se adelantó por el Juez competente para conocer del asunto en razón de su naturaleza, al factor objetivo cuantía y de acuerdo con el factor territorial. Así mismo, con la debida vinculación del demandado, a quien se le notificó el auto admisorio de la demanda mediante notificación POR AVISO, en los términos que establecen los Artículos 291 y 292 del C.G. del P., (folios. 19 a 26 del cuaderno único), se guardó respeto a la bilateralidad de la audiencia. Igualmente, y en atención al principio de la legalidad de las formas, a la demanda se le imprimió el trámite señalado por el Legislador para éste asunto. Se vislumbra además que las partes tienen capacidad para obrar en el presente proceso.

De igual manera se aprecia que se dan las condiciones para proferir sentencia de fondo, en cuanto la demanda fue presentada en debida forma, de conformidad con las exigencias formales previstas en los Artículos 82 y S.S. y 384 del Estatuto Procesal, las partes tienen capacidad para acudir al proceso al tenor de lo previsto por el artículo 53 *Ibidem* y se da el presupuesto de la legitimación en la causa, por activa, por ser el demandante y demandada la parte involucrada en el contrato de arrendamiento objeto del litigio, según se desprende del documento aportada con la demanda como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento.

### **IV.-CONSIDERACIONES**

Para que el Juez de conocimiento declare la consecuencia jurídica pedida en la demanda es necesario que la actora demuestre los supuestos de hecho de la norma sustancial que define dicha consecuencia.

### **V. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del Código Civil la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del Artículo 1987 del C.C. Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El Artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El Artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la Sentencia de Juez en los casos previstos en la ley.

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5). El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2º, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518), cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); (ii) en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); (iii) en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima (artículo 521) o con pago de indemnización en caso que no se le de en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

El Artículo 523 del Código de Comercio prevé el subarriendo hasta la mitad del inmueble, sin necesidad de autorización, pero sin lesionar los derechos del arrendador o darle una destinación diferente a la prevista en el contrato.

Por último, baste resaltar el carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

#### **Caso concreto.**

Solicita el demandante que de conformidad con el contrato de arrendamiento obrante en folios 4-5 del expediente se declare terminado en razón a que demandado INCUMPLIO CON LA CLAUSULA 10a del Contrato de Arrendamiento.

Por su parte el demandado quien se presentó en las instalaciones del Juzgado y una vez se enteró de la demanda no suscribió el acta de notificación, por lo que la parte actora de conformidad con lo estipulado en el Art. 292 del C.G.P procedió a realizar la notificación tal como lo establece el artículo 291 y 292 del C.G.P, quedando notificado por el sistema de aviso según certificación del correo certificado “Servientrega” fechado el 6/8/2020, tal como obra a folios 19 a 26 del expediente.

Seguidamente el demandante concedió poder a un profesional del derecho para que lo represente en sus intereses.

Vencido el término para que la parte demandada se opusiera a las pretensiones de la demanda o propusiera excepciones, este guardo silencio, pues revisado el correo institucional, no se observa que el señor LUIS FERNANDO GONZALEZ MURIEL haya presentado memorial alguno.

En consecuencia y teniendo en cuenta que el demandado no hizo ningún pronunciamiento dentro del término del traslado de la demanda, es procedente dar aplicación a la regla 3ª del Artículo 384 del Código General del Proceso, que determina.

“Si el demandado **no se opone en el término del traslado de la demanda**, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.” (Negrillas y subrayas por fuera del texto)

Así las cosas con base en el contrato de arrendamiento que presentó el demandante como prueba en el expediente, es claro para esta agencia judicial que la parte demandada incumplió con la cláusula 10a del contrato de arrendamiento, por lo anterior habrán de acogerse las pretensiones de la demanda, condenando en costas a la parte vencida, líquídese por secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$4000.000.00 de conformidad con

el Art. 366 del C.G.P, (Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016).

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL EN ORALIDAD DE CALDAS ANTIOQUIA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**F A L L A :**

**PRIMERO:** Declarar TERMINADO JUDICIALMENTE EL CONTRATO DARRENDAMIENTO celebrado entre el señor DIOGENES DE JESUS COLORADO DE LOS RIOS identificado con c.c #3.373.578 en calidad de arrendador y LUIS FERNANDO GONZALEZ MURIEL identificado con c.cc#3.366.340, por la CAUSAL DE SUBARRIENDO, inmueble ubicado en la CARRERA 50 #117 SUR-190 DE CALDAS - ANTIOQUIA, cuyos linderos son: “por el frente con la carrera 50, por ambos costados con el propietario y por atrás con el rio Medellin”, por lo anteriormente motivado.

**SEGUNDO:** Se ordena a la demandada, que dentro del término de ejecutoria de esta sentencia, procedan a Restituir al señor DIOGENES DE JESUS COLORADO DE LOS RIOS, el inmueble mencionado en el numeral anterior de esta providencia.

**TERCERO:** De no hacerlo voluntariamente, la parte actora deberá solicitarlo tal como lo dispone el Artículo 308 del C.G.P.

**CUARTO:** CONDENAR en Costas Procesales a la parte demandada, las cuales se liquidarán por secretaria de conformidad con el Art. 440 del C.G.P, para lo cual se señala como AGENCIAS EN DERECHO la suma de **\$400.000,00**.

**QUINTO:** En la forma y términos al poder conferido, se le reconoce personería al Dr. MAURICO BEDOYA VELEZ identificado con T.P 173.164 del C.S.J, para que represente al demandante.

NOTIFIQUESE



JESUS HERNAN PUERTA JARAMILLO  
JUEZ

Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Caldas -  
Certifica que el anterior Auto fue notificado por Estados N° 58 y fijado en la Secretaria del Juzgado el día 22 de octubre de 2020 a las 8:00 a.m.



FLOR ALBA BENJUMEA DURANGO  
Secretaria