REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Veinte de septiembre de dos mil veintidós

SENTENCIA N°:	***011***
RADICADO ÚNICO NACIONAL:	05360 31 03 002 ***2022 00091*** 00
CLASE DE PROCESO:	Restitución Bien Inmueble
DEMANDANTE:	DORIS MEJÍA MONTOYA LIBIA MEJÍA MONTOYA LUZ ESTELLA MEJÍA MONTOYA CECILIA MEJÍA MONTOYA LUCIA MEJÍA MONTOYA NUBIA MEJÍA MONTOYA
DEMANDADO:	PROYEMETAL S.A.S. OMAR DE JESÚS SÁNCHEZ CARMONA MARÍA GLADIS VALENCIA GALLEGO, en calidad de ARRENDATARIOS JORGE OCHOA BOTACHE GLORIA ELENA CÁRDENAS TANGARIFE, fiadores solidarios
DECISIÓN:	Declara terminado contrato de arrendamiento de bien inmueble. Ordena su restitución

ANTECEDENTES

Pretensión

Mediante demanda radicada de manera virtual el 02 de mayo de 2022, DORIS MEJÍA MONTOYA, LIBIA MEJÍA MONTOYA, LUZ ESTELLA MEJÍA MONTOYA, CECILIA MEJÍA MONTOYA, LUCIA MEJÍA MONTOYA y NUBIA MEJÍA MONTOYA pretende el DESAHUCIO AL ARRENDATARIO, conforme a lo previsto en el numeral 2° del artículo 518 de Decreto 410 de 1971 Código de Comercio, se declare terminado el contrato de arrendamiento N°3113 de LOCAL COMERCIAL, suscrito el día 28 de enero de 2006, y posteriormente CEDIDO mediante documento privado el día 05 de febrero de 2020, con OMAR DE JESÚS SÁNCHEZ CARMONA y MARÍA GLADIS VALENCIA GALLEGO, en calidad de ARRENDATARIOS; JORGE OCHOA BOTACHE y GLORIA ELENA CÁRDENAS TANGARIFE, como fiadores solidarios, sobre el inmueble objeto de contrato de arrendamiento ubicado en la Carrera 51 52-67 del Municipio de Itagüí. En seguida deprecó la restitución del bien y la imposición de costas y gastos a cargo de la pasiva.

Hechos

En sustento de lo anterior, se adujo:

1. Que las señoras MEJIA MONTOYA, son propietarias en común y proindiviso del siguiente lote de terreno con casa de habitación sus mejoras y anexidades, que linda:

   "POR EL FRENTE, con la carrera 51, por el centro con propiedad del señor Germán Betancur; POR OTRO COSTADO, con propiedad de Ana Joaquina Acosta Vda. de B. y, POR EL OTRO COSTADO, con herederos de Pastor Pimienta. Lote de terreno que tiene casa de habitación de dos pisos o plantas distinguidas en sus puertas de entrada con los N°52-67 el primer piso y, N°52-69, el segundo piso de la carrera 51 del Municipio de Itagüí –Antioquia; e identificado con el certificado de tradición y libertad de N°001 - 125499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur."

2. Que el 06 de enero de 2006, las señoras DORIS y NUBIA MEJÍA MONTOYA, suscribieron CONTRATO DE MANDATO –LOCAL COMERCIAL N°3113 con ARRENDAMIENTOS LA ALDEA LTDA., que versó sobre el bien inmueble antes descrito. De igual manera, CECILIA, LUCÍA y NUBIA MEJÍA MONTOYA, autorizaron de manera expresa a la señora DORIS MEJÍA MONTOYA, como administradora y representante de los intereses de éstas.

3. Que el 28 de enero de 2006, ARRENDAMIENTOS LA ALDEA LTDA., suscribió contrato de arrendamiento N°3113 de LOCAL COMERCIAL con los señores OMAR DE JESÚS SÁNCHEZ CARMONA y MARIA GLADIS VALENCIA GALLEGO en calidad de ARRENDATARIOS SOLIDARIOS; JORGE OCHOA BOTACHE y GLORIA ELENA CARDENAS TANGARIFE, como fiadores solidarios.

4. Que el 05 de febrero de 2020, ARRENDAMIENTOS LA ALDEA LTDA., procedió a realizar la CESIÓN del contrato de arrendamiento a las señoras DORIS y NUBIA MEJÍA MONTOYA

5. Que el 13 de julio de 2021, la señora DORIS MEJÍA MONTOYA, elaboró escrito con el asunto "NOTIFICACIÓN DE DESAHUCIO"; dirigida a los arrendatarios y a través de la empresa SERVIENTREGA, con resultado positivo, en la que se les informaba que debían entregar el bien el 27 de enero de 2022, dado que se necesita para un nuevo establecimiento de comercio diferente al que funciona en el lugar.

6. Que la “NOTIFICACIÓN DE DESAHUCIO” se realizó con más de seis (6) meses de antelación como lo indica la normatividad colombiana.

7. Que las señoras LIBIA y LUZ ESTELLA MEJÍA MONTOYA, mediante las escrituras públicas N°1506 del 11/07/2019 y N°1297 del 03/08/2012 otorgaron poder general a la señora DORIS MEJÍA MONTOYA, para que las representara en este procedimiento.

Petición Especial

Que según lo preceptuado en el artículo 384 numeral 8 del Código General del Proceso, solicito la inspección judicial con el fin de verificar el estado actual del mismo y así como el deterioro potencial que puede sufrir el inmueble a manos del arrendatario y de considerarse pertinente, la restitución provisional del bien inmueble descrito.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida el 07 de junio de 2022, ordenándose la notificación al demandado, la cual se surtió tal como lo indican el artículo 8 de la Ley 2013 de 2022 (Antes Decreto 806/2020), quienes, dentro del término legal, guardaron silencio. Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas.

Para el 25 de julio del presente año, se llevó a cabo la inspección judicial al bien inmueble objeto de restitución en la que se verificó la existencia de un local comercial donde funciona una tienda de venta de productos vegetarianos; también que el local no se encuentra desocupado, no se observa en abandono, ni en deterioro, para no dar espacio a la restitución provisional.

Con lo allegado al plenario, se procederá a decidir la presente controversia conforme a los artículos 384 y 385 del ibídem, previa las siguientes,

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Se cumplen a plenitud los denominados presupuestos procesales o requisitos formales para que se pueda sentenciar de fondo, esto es, se presentó demanda en forma, hay capacidad procesal y de comparecencia de la parte actora quien está representada por

apoderado judicial, no así la demandada, a pesar de su notificación a través de los correos electrónicos; hay competencia del despacho en virtud de la cuantía y el domicilio de la parte demandada.

Existe en el proceso la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, pues esta se satisface, para los primeros, con la sola manifestación de los actores cuando señalan ser titulares del derecho en disputa y, los llamados a controvertir; igualmente se cumple la legitimación, como quiera que quienes reclaman se fundamentan en una acción nacida del contrato de arrendamiento donde funge como arrendatarios ante quien ostenta la calidad de arrendador y propietario del bien que derivó la controversia.

Por lo demás este asunto se tramitó conforme a lo estipulado por la ley y no existe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Problema jurídico

Consiste en establecer si se cumplen en el plenario los presupuestos axiológicos de la pretensión de restituir el bien inmueble dado en arrendamiento atendiendo el art. 518 y siguientes del Código de Comercio.

El contrato de Arrendamiento Mercantil

Ineludible acontece desatar la controversia, sin antes destacar algunos elementos o rasgos distintivos del contrato de arrendamiento comercial; así, encontramos que como característica fundamental de este contrato, ha querido el legislador proteger al empresario o persona que ejerce alguna actividad mercantil con el fin de fomentar la industria, la economía y el desarrollo del comercio, consagrando unas nomas especiales, como son, los artículos 518 al 524 del C. de Cio.

De suerte que son varios privilegios con los que cuenta el arrendatario-empresario que ha cumplido con sus obligaciones y ha ocupado el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, al menos dos años como se puede destacar del artículo 518 del estatuto mercantil, cuyo tenor revela que "***el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado, no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo…"***.

Teniendo como patrón dicho precepto, se estima que dos años es un término prudencial para que el comerciante, realice el montaje de su actividad, se dé a conocer y empiece

a consolidar el negocio; pero es necesario para tener derecho a esas series de prerrogativas que el arrendatario cumpla sus obligaciones para con el arrendador, de manera que si vencido el término de dos años, incumple con el contrato no hay lugar a la referida renovación del contrato, característica de las más importantes en la materia.

En este orden de ideas, se aprecia conforme a los normas mercantiles, que el arrendatario comercial, *tiene* ***derecho a la renovación*** *del contrato o a la prórroga*, ***derecho de preferencia*** *cuando* se ha demolido o reconstruido el local que ocupaba, con el fin de ser arrendados nuevamente sin lugar al pago de primas u otras prebendas, diferentes al canon pactado o al fijado por peritos en caso de diferencia entre las partes; otra garantía que se le asigna y así la concibe el Despacho, **es *la obligación a su turno que tiene el arrendador de desahuciarlo* en los casos señalados por la ley con una antelación no menor a seis (6) meses a le fecha de terminación del contrato**; se concibe como garantía, en tanto que es un término amplio para que el arrendatario mitigue posibles pérdidas, busque otro local para continuar su actividad; otro beneficio es la ***posibilidad de subarrendar*** hasta la mitad de los bienes y darle limitadamente una *destinación distinta*, siempre que no se lesione los derechos del arrendador; **finalmente tiene derecho a una *indemnización,* cuando se incumpla el motivo que originó la terminación del contrato, al tenor del artículo 522 del C. de Co.** *(Negrillas y subrayas intencionales por el Despacho para significar).*

De modo que, si dentro de los tres meses siguientes a la entrega del bien el propietario no destina el local para la instalación de empresa o negocio totalmente disímil al que tenía el arrendatario-para el sub lite-, éste tendrá derecho a una indemnización por parte de aquél, en la voz del artículo 522 del C. de Co.

Bajo estas premisas, debe decirse o reiterarse que conforme al artículo 518 del C. de Co., el arrendatario-empresario que ha superado los dos años con un mismo establecimiento de comercio sobre un inmueble arrendado, tiene derecho a la renovación del contrato, siempre y cuando haya cumplido con sus obligaciones contractuales; de modo que si las ha cumplido nace el derecho a la renovación, en caso contrario, queda el arrendador con el beneplácito del ordinal primero del canon en comento para fenecer el vínculo obligacional por incumplimiento del arrendatario en el contrato.

Sin embargo, mostrándose cumplido el arrendatario por el término expuesto, ese derecho a la renovación que en principio le asiste, no es absoluto y en consecuencia

tiene sus excepciones; por tanto, no opera en los siguientes eventos: **(i)** ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario**, (ii)** cuando el propietario necesite el bien para su propia habitación o para formar un establecimiento suyo destinado a una actividad mercantil sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario que no se le va a renovar el contrato; y **(iii)** cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado y para la ejecución de las obras sea necesaria la entrega o desocupación. Solamente en los anteriores eventos, pierde el arrendatario el derecho a la renovación del contrato.

Cuando se invoca una de las causales señaladas en los numeral 2 y 3 del artículo 518 del C. de Co., prescribe el artículo 520 ibídem ***"Que el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial".*** De forzoso cumplimiento es la realización del desahucio al arrendatario por el arrendador, quien es el facultado para solicitar la terminación del contrato por ser el titular de la relación sustancial debatida.

Caso concreto

Conviene en este punto, encuadrar los presupuestos antes enunciados, a la situación fáctica del presente trámite:

Existencia del Contrato: El vínculo contractual entre los sujetos procesales aflora en la demanda, ya que de la misma no se discute sobre la relación contractual entre los demandantes y el demandado, amén que la parte demandada guardó absoluto silencio, pero fue verificado por el Despacho en el momento de la inspección realizada al bien. Se cumple cabalmente con este primer requisito axiológico de la presente acción que se invoca

Uno de los puntos más fundamentales que cimientan esta pretensión, descansa en demostrar que el arrendador propietario notificó el desahucio a los arrendatarios, para la entrega del bien inmueble –local comercial-, acudiendo al numeral segundo del artículo 518 del Código de Comercio.

Sobre este tópico, se observa prueba en el expediente que demuestra la notificación del desahucio por parte del arrendador a los demandados arrendatarios, relacionando

las constancias de entrega por parte de la entidad de correos SERVIENTREGA, el 14 de julio de 2021, tal como lo indica la norma comercial.

Con lo anterior, se observa que la parte dio cumplimiento con la notificación del desahucio para la entrega del bien inmueble el 27 de enero del presente año, pero a pesar de lo anterior, éstos no dieron cumplimiento, situación que llevó al arrendador a iniciar este proceso.

Además, la parte demandada no acudió al llamado para controvertir los hechos y pretensiones de esta demanda, incluso, a pesar de tener conocimiento que el Despacho se desplazó al bien inmueble con el fin de analizar si procedía la restitución provisional o no del mismo, toda vez que el señor HERIBERTO SÁNCHEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.451.401, quien atendió en la audiencia de inspección judicial, manifestó ser socio del señor Omar de Jesús Sánchez Carmona, arrendatario.

CONCLUSIÓN

Por tanto, el Despacho habrá de declarar terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes toda vez que la parte actora cumplió con la notificación del desahucio; ordenará la restitución del bien arrendado y se condenará en costas procesales al demandado.

A mérito de lo expuesto, el *JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA,* administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLÁRASE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento entre las señoras DORIS MEJÍA MONTOYA, LIBIA MEJÍA MONTOYA, LUZ ESTELLA MEJÍA MONTOYA, CECILIA MEJÍA MONTOYA, LUCIA MEJÍA MONTOYA y NUBIA MEJÍA MONTOYA y OMAR DE JESÚS SÁNCHEZ CARMONA y MARÍA GLADIS VALENCIA GALLEGO, en calidad de ARRENDATARIOS; JORGE OCHOA BOTACHE y GLORIA ELENA CÁRDENAS TANGARIFE, como fiadores solidarios, por DESAHUCIO (Art.518, numeral 2° del C. de Cio.), con relación al siguiente bien inmueble ubicado en la Carrera 51 52-67 del Municipio de Itagüí y que linda:

> *"POR EL FRENTE, con la carrera 51, por el centro con propiedad del señor Germán Betancur; POR OTRO COSTADO, con propiedad de Ana Joaquina Acosta Vda. de B. y, POR EL OTRO COSTADO, con herederos de Pastor Pimienta. Lote de terreno que*

tiene casa de habitación de dos pisos o plantas distinguidas en sus puertas de entrada con los N°52-67 el primer piso y, N°52-69, el segundo piso de la carrera 51 del Municipio de Itagüí –Antioquia; e identificado con el certificado de tradición y libertad de N°001 - 125499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur."

SEGUNDO: ORDÉNASE al demandado restituir al actor el bien inmueble anteriormente enunciado, concediéndosele para ello un término de *cinco (5) días*, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: De no darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral que antecede, se cumplirá la entrega por medio de comisionado, *a quien previa solicitud escrita del demandante*, se comisionará con los insertos del caso.

CUARTO: No hay medidas que levantar.

QUINTO: Se condena en costas al demandado. Tásense por la Secretaría. Como agencias y trabajos en derechos se fija la suma de $8.000.000.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:
Leonardo Gomez Rendon
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Itagui - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **731c27c3916029e581d64fbffb33e158fed81f8aaefe848a3b000ee2adb733c9**
Documento generado en 20/09/2022 04:12:44 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica