

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado–local comercial–, instaurada a través de apoderado judicial, por la señora MARÍA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO, identificada con C.C. No. 30.295.839 frente a la señora BELKYS YAMILE RODRÍGUEZ ALDANA, identificada con C.C. No. 30.304.599, en calidad de subarrendataria, por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

ANTECEDENTES

Pretende la demandante MARÍA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO, se declare que entre ella y la demandada BELKYS YAMILE RODRIGUEZ ALDANA se celebró un contrato verbal de subarriendo de una parte del local comercial ubicado en la carrera 23 No. 30-66, cuyos linderos son: “### Por el Norte en 2 metros con la carrera 23; por el Oriente, en 2 metros, con local comercial de propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González, por el Sur con propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González, Por el Occidente en 2 metros con local comercial de propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González. ###”

Que se declare la terminación de dicho contrato por el incumplimiento en que incurrió la subarrendataria en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas y los servicios públicos de agua y luz eléctrica a favor de la demandante en calidad de subarrendadora.

Que se ordene a la demandada restituir a la demandante la parte del local objeto de subarriendo, el cual fue identificada en precedencia.

Previa inadmisión para su corrección la demanda fue admitida por auto del 8 de noviembre de 2022, la demandada dio respuesta a la demanda mediante escrito en el que se pronunció sobre los hechos que dan soporte a la misma, se opuso a las pretensiones, formuló las excepciones de: i) falta de legitimación en la causa por activa; ii) violación a la privacidad; y iii) mala fe y aun cuando no cumplió con la obligación de acreditar el pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo con la demanda adeudaba, fue escuchada en razón a que desconoció a la demandante como su arrendadora, calidad que asegura detenta el señor VICTOR JULIO MEJÍA PINEDA.

Al descorrer el traslado de las excepciones la apoderada de la demandante, se opuso a la prosperidad de las mismas e insistió en que la demandada no debía ser

escuchada, conforme a lo previsto por el artículo 384 del CGP.

Por auto del 31 de marzo de 2023 se fijó fecha y hora para celebrar la audiencia del artículo 392 del CGP, proveído en el que se advirtió a la demandada que debía consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causaran durante el proceso, de lo contrario dejaría de ser oída hasta cuando presentara el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador.

El 22 de junio de 2023 se dio inicio al acto procesal, oportunidad en la que se escuchó a la demandante en interrogatorio de parte, sin concederse el uso de la palabra al apoderado de la parte demandada para que interrogará a la señora SANCHEZ OSORIO ni se interrogó a la demandada por cuanto al momento de la celebración de esta audiencia, no constaba en el expediente prueba del pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de junio de 2023.

En consecuencia, se resolvió dar por terminada la audiencia, y dictar fallo escrito con las pruebas que existentes en el expediente presentadas por la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Con vista en lo expuesto, procede el Despacho a proferir el correspondiente fallo.

CONSIDERACIONES

1- Presupuestos Procesales.

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria, como son, capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de litis.

2- Legitimación en la Causa

Para que las pretensiones de una demanda puedan ser acogidas en la sentencia se exige entre otros requisitos, que se hagan valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado, es decir que sólo está legitimado en la causa por activa el titular del derecho que se reclama, y por pasiva, quien es llamado a responder por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.

En el sub-judice, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue la demandante señora MARIA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO quien entregó en subarrendamiento a la señora BELKYS YAMILE RODRÍGUEZ ALDANA, parte del local comercial ubicado en la carrera 23 No. 30-66, objeto de restitución; por su parte la demandada está legitimada por pasiva por ser quien recibió el bien objeto del contrato comprometiéndose al pago mensual de los cánones de subarrendamiento y lo correspondiente a servicios públicos.

3- El Contrato de Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (art. 1973 C.C.).

Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

1. Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y
2. Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

3.1 Obligaciones de los Contratantes

El arrendamiento es un contrato bilateral, pues las partes que en él intervienen se obligan recíprocamente; es consensual, basta el simple acuerdo de voluntades para su perfeccionamiento, esto es, no requiere solemnidades para que se repute valido; es oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro, es por ello que el contrato genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para lo que fue arrendada y a librar a arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la misma.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato, así como los demás conceptos a los que se obligue en el contrato como servicios públicos domiciliarios y/o cuotas de administración. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

3.2 Arrendamiento de Local Comercial.

Sabido es que dentro del Código de Comercio no se reguló el contrato de arrendamiento, razón por la cual de conformidad con el contenido de los artículos 2. y 822. del C. de Co., el contrato de arrendamiento de locales comerciales, se encuentra regulado, en su estructura misma, por las reglas comunes del contrato de arrendamiento que consagra el Código Civil y complementariamente por las reglas del Código de Comercio. (arts. 518 y sgtes).

3.3 Subarrendamiento de local comercial

El artículo 523 del Código de Comercio, indica:

“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.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.”

Según el primer inciso de dicho artículo, el arrendatario no puede subarrendar totalmente los locales o inmuebles ni darle una destinación distinta a la acordada en el contrato, sin la autorización expresa o tácita del arrendador.

La aceptación tácita se presenta cuando no hay una prohibición expresa por parte del arrendador. En otras palabras, si el contrato de arrendamiento no establece claramente que el subarriendo está prohibido, se presume que está permitido. Esta regla se aplica tanto para el subarriendo de la totalidad del inmueble como para el subarriendo de más del 50% del mismo.

El segundo inciso del artículo 523 establece que el arrendatario tiene la facultad expresa de subarrendar hasta la mitad de los inmuebles, sujeto a las mismas limitaciones mencionadas anteriormente. En este sentido, la ley otorga al arrendatario la posibilidad de subarrendar hasta el 50% del local comercial, incluso si el contrato de arrendamiento incluye una cláusula de prohibición de subarriendo, esta cláusula se considera ineficaz y se asume como no escrita.

De otro lado, del inciso final se puede interpretar que la cesión del contrato de subarrendamiento de un local comercial está condicionada a la autorización del arrendador o a que sea consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que ocupa el local comercial.

En conclusión, la ley permite que el arrendatario subarriende hasta la mitad del inmueble sin necesidad de autorización expresa del arrendador, a menos que exista una prohibición expresa en el contrato de arrendamiento. En caso de ausencia de prohibición, se presume que el subarriendo está permitido.

3.4 Del proceso de Restitución.

Establece el artículo 384 del CGP:

“Cuando el **arrendador** demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. **Demanda.** A la demanda **deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario**, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. **Notificaciones.** Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

3. **Ausencia de oposición a la demanda.** Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

4. /.../

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará 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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

/.../”.

4. Pruebas

La relación contractual existente entre las partes de este proceso se acreditó con las siguientes pruebas:

1. Contrato de Arrendamiento de local comercial entre JHON EDISON AGUDELO y NATALIA MEJÍA PINEDA, en calidad de arrendatarios y ZULMA GONZÁLEZ GARCIA, CARLOS ANDRÉS GÓMEZ GONZÁLEZ Y ANGELA MARÍA GÓMEZ GONZÁLEZ, en calidad de arrendadores.

2. Contrato de compraventa de establecimiento de comercio entre JHON EDISON AGUDELO y NATALIA MEJÍA PINEDA al señor DANIEL ESTEBAN CARMONA PINEDA, con respectivo documento de cesión de la posición contractual de

arrendatario y de la posición de subarrendador.

3. Certificado especial de la Cámara de Comercio de Manizales, donde consta la tradición de establecimiento de comercio INFRAGANTY.

4. Cesión de la posición contractual de arrendatario y subarrendador dentro del contrato de arrendamiento del local comercial de DANIEL ESTEBAN CARMONA PINEDA a JUAN DIEGO MEJÍA SÁNCHEZ.

5. Contrato de donación entre el señor JUAN DIEGO MEJÍA SANCHEZ, en calidad de donante y la señora MARIA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO en calidad de donataria, del establecimiento de comercio denominado INFRAGANTY, quedando la señora MARIA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO como arrendataria del local comercial y subarrendadora, así como el documento de cesión de la posición contractual de arrendatario y de la posición de subarrendadora.

6. Declaración extrajudicial del señor JUAN DIEGO MEJÍA SÁNCHEZ y la señora ANDREA VIVIANA SÁNCHEZ SÁNCHEZ.

5. El Caso en Estudio.

Se solicita en la demanda se declare que entre la demandante MARIA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO y la demandada BELKYS YAMILE RODRIGUEZ ALDANA se celebró un contrato verbal de subarriendo de una parte del local comercial ubicado en la carrera 23 No. 30-66, cuyos linderos son: “### Por el Norte en 2 metros con la carrera 23; por el Oriente, en 2 metros, con local comercial de propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González, por el Sur con propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González, Por el Occidente en 2 metros con local comercial de propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González. ###”

Que se declare la terminación de dicho contrato por el incumplimiento en que incurrió la subarrendataria en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas y los servicios públicos de agua y luz eléctrica a favor de la demandante en calidad de subarrendadora.

Que se ordene a la demandada restituir a la demandante la parte del local objeto de subarriendo, el cual fue identificada en precedencia.

A la fecha de presentación de la demanda, la parte demandada se encontraba en mora en el pago de la renta desde el mes de enero del año 2022.

Como quedó indicado, la parte demandada fue notificada personalmente el día 15 de noviembre de 2022, notificación realizada por intermedio de Correo electrónico, a través de mensaje de datos, de conformidad al Artículo 8 Ley 2213 de 2022, al correo electrónico de notificación: yamilerodrigues1980@gmail.com el cual es el reportado por la demandada ante la Cámara de Comercio de Manizales, lo anterior conforme al archivo PDF número 6 del expediente.

La demandada dio contestación a la demanda y dentro de las excepciones de mérito planteadas por la apoderada de la parte demandada, se encuentra la denominada FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, desconociendo a la demandante como su arrendadora, calidad que le reconoció al señor VÍCTOR JULIO MEJÍA PINEDA.

El Despacho al realizar el estudio de la contestación de la demanda presentada y en aplicación de jurisprudencia constitucional aplicable en esta materia, programó fecha para audiencia advirtiendo a la demandada que debía consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causaran durante el proceso, y que si no lo hiciera está dejaría de ser oída.

El día 22 de junio de 2023 se dio inicio a la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P., en la cual se escuchó a la demandante en interrogatorio de parte, sin concederse el uso de la palabra al apoderado de la parte demandada para que interrogará a la señora SANCHEZ OSORIO ni se interrogó a la demandada por cuanto al momento de la celebración de ésta, no constaba en el expediente prueba del pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de junio de 2023.

En consecuencia, se resolvió dar por terminada la audiencia, y dictar fallo escrito con las pruebas que existen dentro del expediente, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Así las cosas, es forzoso concluir que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y que es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, esto es:

1. Declarar que entre la demandante MARIA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO y la demandada BELKYS YAMILE RODRIGUEZ ALDANA se celebró un contrato verbal de subarriendo de una parte del local comercial ubicado en la carrera 23 No. 30-66, cuyos linderos son: “### Por el Norte en 2 metros con la carrera 23; por el Oriente, en 2 metros, con local comercial de propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González, por el Sur con propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González, Por el Occidente en 2 metros con local comercial de propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González. ###”

2. Declarar terminado de dicho contrato por el incumplimiento en que incurrió la subarrendataria en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas y los servicios públicos de agua y luz eléctrica a favor de la demandante en calidad de subarrendadora.

Sin embargo, no se ordenará a la demandada restituir a la demandante la parte del local objeto de subarriendo, dado que dicha restitución ya se hizo.

De otra parte, se ordenará que por secretaría se oficie a la Oficina de Ejecución, para que se proceda a la entrega a favor de la señora MARIA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO los depósitos correspondientes a los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo y junio, los cuales se encuentran en la cuenta de depósitos judiciales a órdenes de este Despacho.

Finalmente se condenará en costas a los señores BELKYS YAMILE RODRÍGUEZ ALDANA, tal y como lo prevé el artículo 365 num.1. de la codificación en cita, las cuales se liquidarán por secretaría en el momento procesal oportuno, como agencias en derecho se fija la suma de TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$330.000).

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar que entre la demandante MARIA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO y la demandada BELKYS YAMILE RODRIGUEZ ALDANA se celebró un contrato verbal de subarriendo de una parte del local comercial ubicado en la carrera 23 No. 30-66, cuyos linderos son: “### Por el Norte en 2 metros con la carrera 23; por el Oriente, en 2 metros, con local comercial de propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González, por el Sur con propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González, Por el Occidente en 2 metros con local comercial de propiedad de Zulma González García, Carlos Andrés Gómez González y Ángela María Gómez González. ###”

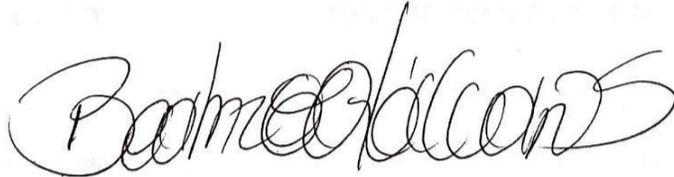
SEGUNDO: Declarar terminado de dicho contrato por el incumplimiento en que incurrió la subarrendataria en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas y los servicios públicos de agua y luz eléctrica a favor de la demandante en calidad de subarrendadora.

TERCERO: Por lo expuesto en la parte motiva de este proveído no se ordena a la demandada señora BELKYS YAMILE RODRÍGUEZ ALDANA, identificada con C.C. No. 30.304.599 restituir a favor de MARÍA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO, identificada con C.C. No. 30.295.839, parte del local comercial Ubicado en la Carrera 23 No. 30 66 Barrio Centro de la ciudad de Manizales, con un área de 4 m2.

CUARTO: Ordenar que por secretaría se oficie a la Oficina de Ejecución, para que se proceda a la entrega a favor de la señora MARIA NAUDALY SÁNCHEZ OSORIO los depósitos correspondientes a los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo y junio, los cuales se encuentran en la cuenta de depósitos judiciales a órdenes de este Despacho.

QUINTO: Condenar a la demandada señora BELKYS YAMILE RODRÍGUEZ ALDANA, identificada con C.C. No. 30.304.599, a favor de la demandante, de las costas generadas por este proceso, las cuales serán liquidadas por secretaría en el momento procesal oportuna, se fija como agencias en derecho la suma de TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$350.000).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ
JUEZ