

CONSTANCIA SECRETARIAL. 01 de diciembre de 2020. Pasa a Despacho el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado radicado bajo el número 2019-00544-00, informando que los demandados se notificaron de la siguiente manera:

- el demandado **HENRY IBAGUE TORRES**, se notificó personalmente el día 17 de febrero de 2020, contando con el término para presentar contestación los 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 de febrero y 02 de marzo de la anualidad, sin que dentro del término allegare contestación alguna.
- el demandado **APARICIO OBANDO**, se notificó personalmente el día 17 de febrero de 2020, contando con el término para presentar contestación los 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 de febrero y 02 de marzo de a anualidad, sin que dentro del término allegare contestación; al respecto es preciso indicar que, el día 11 de marzo de 2020 presentó solicitud de amparo de pobreza, el cual mediante N° 865 del 06 de agosto de 2020 fue negado por haberse presentado dicha solicitud de manera extemporánea.
- De los demandados GUSTAVO VASCO y JULIAN HENAO, se publicó comunicación en el Registro Nacional de Personas Emplazadas el día 15 de octubre de 2020, venciéndose antedicha publicación sin que se hubieren acercado, nombrándoseles Curador Ad-Litem a la Dra. PAULA ANDREA ROSERO JIMÉNEZ, quien fue notificada el día 12 de noviembre de 2020, contando con el término para presentar contestación los 13, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26 y 27 de noviembre de la anualidad; dentro del término la profesional en derecho presentó contestación sin oponerse a las pretensiones

Sírvase proveer.



JHONATAN ZULUAGA GARCÍA
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
VILLAMARÍA, CALDAS**

Villamaría, Caldas, 01 de diciembre de 2020

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radicado: 2019-00544
Demandante: ALBERTO DEL CARMEN RUIZ LOAIZA
HENRY IBAGUE
Demandados: APARICIO OBANDO
GUSTAVO VASCO
JULIAN HENAO
Sentencias Civil N° 019

Procede el Juzgado a dictar sentencia de única instancia, dentro del proceso Verbal sumario de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, incoado por ALBERTO DEL CARMEN RUIZ LOAIZA en contra de HENRY IBAGUE, APARICIO OBANDO, GUSTAVO VASCO y JULIAN HENAO.

ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el día 16 de diciembre de 2020, que, a la postre, fue admitida el 04 de febrero de 2020, el señor ALBERTO DEL CARMEN RUIZ LOAIZA solicitó que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial N° FLC-1002726, suscrito el día 22 de octubre de 2013 entre el demandante y los demandados GUSTAVO VASCO y JULIAN HENAO.

El contrato de arrendamiento se pactó sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 5 # 11-24 del Municipio de Villamaría, Caldas, a raíz del incumplimiento de cláusulas contractuales frente a la destinación del inmueble contemplada en la cláusula tercera, y el subarriendo del inmueble a HENRY IBAGUE y este último le subarrendó a APARICIO OBANDO sin la autorización previa del señor RUIZ LOAIZA como se estipuló en la cláusula cuarta de referido contrato, siendo así como pretende, se ordene la restitución de dicho inmueble por parte de los demandados.

Conforme a lo anterior, se inició el presente trámite con las partes aquí actuantes, solicitando la terminación del contrato de arrendamiento y la respectiva restitución del bien.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto interlocutorio del 04 de febrero de 2020, ordenándose correr traslado de ella a la parte demandada por el término de 10 días.

La notificación de los demandados se surtió de la siguiente manera:

- el demandado **HENRY IBAGUE TORRES**, se notificó personalmente el día 17 de febrero de 2020, contando con el término para presentar contestación los 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 de febrero y 02 de marzo de la anualidad, sin que dentro del término allegare contestación alguna.
- el demandado **APARICIO OBANDO**, se notificó personalmente el día 17 de febrero de 2020, contando con el término para presentar contestación los 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 de febrero y 02 de marzo de la anualidad, sin que dentro del término allegare contestación; al respecto es preciso indicar que, el día 11 de marzo de 2020 presentó solicitud de amparo de pobreza, el cual mediante N° 865 del 06 de agosto de 2020 fue negado por haberse presentado dicha solicitud de manera extemporánea.
- De los demandados GUSTAVO VASCO y JULIAN HENAO, se publicó comunicación en el Registro Nacional de Personas Emplazadas el día 15 de octubre de 2020, venciéndose antedicha publicación sin que se hubieren acercado, nombrándoseles Curador Ad-Litem a la Dra. PAULA ANDREA ROSERO JIMÉNEZ, quien fue notificada el día 12 de noviembre de 2020, contando con el término para presentar contestación los 13, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26 y 27 de noviembre de la anualidad; dentro del término la profesional en derecho presentó contestación sin oponerse a las pretensiones

Ahora bien, una vez efectuado el recuento procesal respectivo, se torna imperioso precisar que no existe impedimento alguno para que el Despacho proceda a dictar sentencia, acorde con los lineamientos del artículo 384 del C.G.P, que dispone, para lo relevante en este caso, lo siguiente:

"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.

...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 hiciera 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.”

Una vez efectuado el control de legalidad correspondiente, como lo exige el artículo 132 del C.G.P, se concluye que no se avizoran vicios que obliguen a infirmar lo actuado hasta el momento.

En tal virtud, se procede a decidir la cuestión planteada, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Legitimidad en la causa: En primer lugar, es importante advertir que, una vez revisado el expediente, el Despacho encuentra reunidos los presupuestos procesales para emitir decisión de fondo, como la capacidad para ser parte y la legitimidad en la causa, tanto por activa, como por pasiva, pues en tratándose del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, ésta fluye de la relación contractual que ata a demandante y demandados, quienes, para este caso concreto, son mayores de edad.

La relación contractual en el sub lite, dimana del contrato de arrendamiento que celebraron sobre el inmueble con las especificaciones anotadas con antelación. El documento de contrato de arrendamiento aportado al inicio de este este trámite cumple con los requisitos del art. 384 del C.G.P.

Igualmente, se tiene que, frente a las disposiciones efectuadas entre las partes, el artículo 1602 del Código Civil, preceptúa: “Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino o por mutuo consentimiento o por causas legales”

Así mismo, el art. 1546 dispuso que en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes no cumple lo pactado, opera la condición resolutoria y, en tal caso, por ministerio de la Ley se faculta al otro contratante para pedir a su arbitrio, la terminación del contrato como lo pretende la parte actora, quien con el escrito de demanda aspira obtener la restitución del inmueble de marras, invocando como causal para impetrar la entrega del mismo, la destinación diferente y el subarriendo del inmueble.

Competencia: de otra parte, este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza y el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución, el cual se encuentra plenamente identificado.

Finalmente, los demandados HENRY IBAGUE y APARICIO OBANDO, fueron notificados personalmente del auto Admisorio de la demanda, guardando silencio a la misma, de ahí que se pueda predicar que su derecho de defensa, en las distintas modalidades en que se proyecta, se mantiene indemne, así mismo a los demandados GUSTAVO VASCO y JULIAN HENAO, se les nombró Curador Ad-Litem la cual presentó contestación sin oponerse a las pretensiones

Caso Concreto: Como primera medida, es menester precisar que el contrato de arrendamiento pactado entre las partes, no fue desconocido por la pasiva, luego el Despacho se encuentra facultado para emitir la sentencia que en derecho corresponde.

Así las cosas, y ante la ausencia de oposición de la parte pasiva, deberá proferirse sentencia ordenando la restitución del referido inmueble.

El legislador ha optado por darle consecuencias negativas a la postura pasiva del arrendatario, cuando no se opone a la demanda dentro del término de ley, así como cuando no consigna los valores que se contemplan por concepto de arrendamiento en el contrato que los vincula.

Frente a las causales indicadas por la parte demandante, el Código de Comercio contempla lo siguiente:

Artículo 523. <Subarriendo Y Cesión de Contrato de Arrendamiento>. 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

Se indica en el escrito de demanda que, los señores GUSTAVO VASCO y JULIAN HENAO Subarrendaron el inmueble sin autorización a HENRY IBAGUE y este último lo subarriendan a APARICIO OBANDO, quien le ha dado una destinación distinta a la cual fuere arrendado el local comercial

En la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de local comercial N° FLC-1002726, suscrito el día 22 de octubre de 2013 se indicó que el mismo sería destinado

para la Venta de frutas y verduras, destinación a la cual no se le está dando cumplimiento, habida cuenta que actualmente APARICIO OBANDO lo está usando como vivienda suya y de sus familiares.

Por su parte en la cláusula cuarta de referido contrato se indicó que no podría subarrendarse el inmueble, salvo los casos autorizados por la Ley, teniéndose pues que el artículo 523 C. Co, faculta el subarriendo hasta de la mitad del local, premisa que en el caso de marras no se estaría cumpliendo.

Así las cosas, de conformidad con lo referido en este proveído conlleva al incumplimiento del negocio y, como corolario lógico, a su terminación, en tratándose en el sub lite de un contrato de arrendamiento de local comercial sobre el cual la parte demandada ha incumplido las cláusulas tercera y cuarta.

Por otro lado, se recuerda que en nuestra legislación se distinguen tres clases de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles: el de vivienda urbana, el de oficinas y el de local comercial. El primero está regulado por la Ley 820 de 2003; el segundo, por los decretos 3817 de 1982 y 2321 de 1983; y el tercero es objeto de previsiones específicas que se encuentran entre los artículos 518 y 524 del Código de Comercio.

En este punto, es menester recordar que el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado es un proceso declarativo con el cual se busca que el Juez una vez haya efectuado el proceso respectivo, de la mano con los elementos de juicio traídos a cuento en debida forma, profiera sentencia conforme a la pretensión aducida en la demanda, o absuelva al demandado según el caso., teniéndose pues demostrado el incumplimiento contractual en el presente caso.

La finalidad de este trámite apunta principalmente a decretar la terminación de la relación sustancial de la cual proviene el contrato de arrendamiento y, consecuentemente, que el demandado restituya el inmueble que le fue dado en arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior y sin necesidad de mayores elucubraciones se ordenará la restitución del bien inmueble de marras por parte de los demandados, al señor ALBERTO DEL CARMEN RUIZ LOAIZA

Se condenará en costas a la parte demandada, por haber sido vencida en esta instancia, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría, Caldas, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento de local comercial N° FLC-1002726, suscrito el día 22 de octubre de 2013 entre ALBERTO DEL CARMEN RUIZ LOAIZA y los demandados GUSTAVO VASCO y JULIAN HENAO, vinculados los señores HENRY IBAGUE TORRES y Aparicio Obando, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 5 # 11-24 del Municipio de Villamaría, Caldas.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ORDENAR LA RESTITUCIÓN del bien inmueble mencionado dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia a la parte demandante.

TERCERO: Si la parte demandada no hace entrega del bien inmueble en forma voluntaria, se comisiona a la Alcaldía de Villamaría para la realización de la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte a la demandada, las cuales serán liquidadas, una vez se encuentre ejecutoriada la presente decisión.

Se fijan como agencias en derecho la suma de \$877. 800 MCTE.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


WALTER MALDONADO OSPINA
JUEZ