



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.

Rionegro, Antioquia, julio dieciséis (16) de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	JOSÉ GABELO GOMEZ Y GONZALO ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ
Demandado	LUIS HERNANDO GIRALDO NARANJO
Radicado	No. 05-615 40 03 002 2019 00276 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia General No. 181
Decisión	DECRETA RESTITUCION DE INMUEBLE No. 002

Los señores JOSÉ GABELO GOMEZ Y GONZALO ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ, a través de apoderado judicial, demandaron en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a LUIS HERNANDO GIRALDO NARANJO, a fin de obtener la restitución de un local comercial ubicado en la carrera 47 No. 55-20 de Rionegro de esta localidad.

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones se manifestó que el señor LUIS HERNANDO GIRALDO NARANJO, en calidad de arrendador, mediante documento privado de fecha 19 de febrero de 2014, suscribió con los señores JOSÉ GABELO GOMEZ Y GONZALO ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ, contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 47 No. 55-20 de Rionegro, cuyos linderos son los siguientes:

"Por el frente u occidente con la carrera 47, por el costado derecho con propiedad de los mismos arrendadores; por el costado izquierdo con propiedad de MARTA INÉS GUTIÉRREZ y por la parte de atrás, con propiedad de los mismos arrendadores. El inmueble antes descrito cuenta con matrícula inmobiliaria No. 020-45485."

Se aduce que el demandado incumplió la cláusula sexta del contrato, según la cual, se prohíbe expresamente al arrendatario subarrendar o ceder el inmueble a terceras personas sin previo permiso escrito de los arrendadores y efectuar mejoras útiles y necesarias al inmueble; no obstante, el demandado subarrendó el inmueble a LUIS GUILLERMO MONTES y WILLIAN ALBERTO ZULUAGA y construyó un baño en el bien.

Además del incumplimiento anterior, se ha quebrantado la cláusula segunda del contrato, según la cual, el objeto del contrato es ceder el goce del inmueble con destinación a cafetería y expendio de licor, comprometiéndose el arrendatario a no ejercer en el inmueble actividades de prostitución o lenocinio, y a pesar de ello, en el local se llevan a cabo actos de lenocinio.

Menciona que el día 24 de julio de 2018 los demandantes enviaron carta de terminación de contrato de local comercial, esto es, seis meses antes de la terminación del mismo, indicándole al arrendatario la terminación del mismo y haciéndole saber, que el inmueble se requiere para su uso en los términos del artículo 518 del Código de Comercio.

PRETENSIONES:

Solicita la parte pretensora dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito, por el incumplimiento del arrendador, y consecuencia de ello, se ordene la restitución del inmueble, ordenando también, el lanzamiento del demandado o de quien lo ocupe.

Que se condene en costas.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción y lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución; así mismo, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen luego de dar lectura al contrato de arrendamiento arrimado al plenario.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre los demandantes y demandado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

Tramitado en debida forma este asunto, tenemos como la parte convocada por pasiva fue emplazada en debida forma, y luego, le fue designado un Curador Ad-litem quien se notificó personalmente del auto que admite esta acción el día 26 de febrero hogaña, (fl. 51), quien oportunamente dio respuesta a la demanda sin proponer excepciones.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial, se finca en los numerales 1 y 2 del artículo 518 del Código de Comercio, según lo cual, el arrendatario de un local comercial pierde su derecho de renovación en el evento en que se cumplan las causales taxativas que la norma trae, como lo son "1) *Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;* 2) *Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario,.."*

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: "El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado".

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes -arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte -arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Ahora, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece:

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

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en el incumplimiento de las cláusulas contractuales y durante el término del traslado el demandado a pesar de encontrarse representado por Curador Ad-litem, este no formuló ninguna clase de oposición a las súplicas del pretensor; así mismo, omitió presentar pruebas adicionales a las presentadas con el escrito inicial de demandada, por lo que se impone como norma de derecho, la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1º del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: "Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento," y en vista de la inexistencia de oposición a los argumentos del demandante, tenemos cumplida la causal de terminación del contrato del local comercial y por tanto, deberá prosperar la pretensión, ordenar la restitución del bien inmueble cedido al acá demandado.

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO, ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A :

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **JOSÉ GABELO GOMEZ Y GONZALO ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ**, como arrendadores y **LUIS HERNANDO GIRALDO NARANJO**, como arrendatario, celebrado el día 19 de febrero de 2014, sobre el local comercial ubicado en la carrera 47 No. 55-20 de Rionegro, cuyos linderos son los siguientes:

"Por el frente u occidente con la carrera 47, por el costado derecho con propiedad de los mismos arrendadores; por el costado izquierdo con propiedad de MARTA INÉS GUTIÉRREZ y por la parte de atrás, con propiedad de los mismos arrendadores. El inmueble antes descrito cuenta con matrícula inmobiliaria No. 020-45485.", por incumplimiento de las cláusulas contractuales.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el demandado deberá restituir y entregar a los demandantes el bien descrito en el hecho primero del libelo, para lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor Alcalde Municipal de Rionegro, con facultades para subcomisionar, una vez la parte pretensora informe al Despacho del incumplimiento del arrendador, sin que sea necesario auto que así lo disponga.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma CUATROCIENTOS TRECE MIL PESOS (\$413.000). Liquídese por secretaria las costas.

NOTIFIQUESE

MARÍA INÉS CARDONA MAZO
JUEZ

01a