

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, diecinueve de mayo de dos mil veintitrés

Proceso	Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	Omar Sánchez Guerrero
Demandado	Diego Andrés Lozano Lobo
Radicado	050014003-002-2020-00223-01
Instancia	Segunda
Tema	Confirma Sentencia
Sentencia No	02

Procede el Despacho a resolver la apelación de la sentencia proferida por el **Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Medellín el ocho (08) de septiembre de 2022**, interpuesta por el apoderado del demandado.

Preliminarmente se deja expreso que esta decisión se emite por escrito, acatando las disposiciones del Decreto 806 de 2020, que en su artículo 14 consagra, que, de no decretarse pruebas, el trámite y decisión del recurso de apelación será por escrito; con la acotación que en la parte motiva de esta norma se establece que se aplica tanto por los procesos que venían en curso como para los expresamente cobijados por la vigencia del Decreto en mención; norma que fue acogida como legislación permanente por la ley 2213 de junio de 2022.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA. SÍNTESIS.

Las pretensiones: se solicitó al despacho de primera instancia, decretar la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado

en la Kra 52 No 54-24, celebrado el 18 de febrero de 2016, entre los señores OMAR SANCHEZ GUERRERO como arrendador y DIEGO ANDRES LOZANO LOBO como arrendatario, por haber subarrendado el inmueble, cuando estaba expresamente prohibido, y sin que mediara autorización alguna, con la consecuencial orden de que el demandado restituya el bien que ocupaba, distinguido con la matrícula inmobiliaria No 01N-5052962.

También se esbozaron como causales, cambio de destinación de la actividad comercial y el incumplimiento en el pago de los incrementos en el canon de arrendamiento, desde el 2017.

Como anexo, se presentó el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre los señores OMAR SÁNCHEZ GUERRERO como arrendador y DIEGO ANDRÉS LOZANO LOBO como arrendatario, escrito de inasistencia a la conciliación, certificados de matrículas inmobiliarias distinguido con los Nos 001-1086083, 1086306, y acuerdo de pago de industria y comercio del bien objeto del proceso.

El demandante dejó anexadas y solicitadas las pruebas que estimó pertinentes.

ADMISION DE LA DEMANDA. LA CONTESTACION.

La demanda fue inadmitida por auto del 09 de julio de 2020, y una vez superados los trámites de inadmisión, se admitió el 24 de agosto del mismo año, disponiendo el traslado de rigor al accionado, quien contestó la demanda, así:

Se **OPUSO** a las pretensiones, alegando que, desde el mes de febrero de 2017, no ostenta la calidad de arrendatario, ni subarrendó el local, ni el

establecimiento de comercio; señala que hubo cesión del contrato de arrendamiento desde la fecha antes relacionada a los señores Oscar Galvis y Jhon Jairo Lozano Salazar, lo cual fue aceptado tácitamente por el demandante.

Como excepciones de mérito propuso las siguientes:

“Inexistencia de contrato de arrendamiento por falta de vigencia”, indica que el contrato de arrendamiento existió, pero terminó por mutuo acuerdo en febrero de 2017, y ahora el establecimiento de comercio es objeto de contrato de arrendamiento, entre el accionante y los señores Oscar Galvis Roa y Jhon Jairo Lozano Salazar, de lo que se colige que el contrato de arrendamiento aportado con la demanda ya no se encuentra vigente.

Afirma, que entre las partes atrás relacionadas se suscribió un contrato de transacción sobre el local comercial, en el que se deja expresamente consagrado que la explotación económica la está ejerciendo en calidad de arrendatario el señor Oscar Galvis Roa, pero anteriormente era ejercida por Jhon Jairo Lozano Salazar.

“Falta de legitimación en la causa por pasiva”, por cuanto en el presente evento el accionado ya no ostenta la condición de arrendatario respecto del señor Omar Sánchez Guerrero, pues la relación contractual que entre estos existió, finiquitó en febrero de 2017.

“Carencia actual de objeto”, el bien fue restituido y el contrato de arrendamiento ya terminó, lo que pretende la parte demandante, fue satisfecho con antelación a la presentación de la demanda, las

pretensiones esgrimidas en este asunto, no tienen un objeto, ni causa fáctica real, pues el contrato terminó.

Agrega que el objeto de la demanda, se relaciona con una petición que recaer concretamente sobre la restitución del bien inmueble ubicado en la carrera 52 No 54-24, el cual está en poder del demandante, tal y como se desprende del contrato de transacción suscrito en la Notaria 18 del Circulo de Medellín, por los señores Oscar Galvis Roa, Jhon Jairo Lozano Salazar y Omar Sánchez Guerrero, los días 1 y 18 de junio de 2021, que da cuenta que para esta fecha el demandante tenía contrato de arrendamiento con sujetos diferentes al demandado y que la tenencia material del bien ya está bajo su dominio.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS EXCEPCIONES.

La parte demandante se pronunció, oponiéndose a la prosperidad de las mismas.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Fue emitida en audiencia llevada a cabo el ocho (8) de septiembre de 2022, a través de la cual el Juzgado de primera instancia señaló: que el contrato de arrendamiento del local comercial continuaba vigente desde 18 de febrero de 2016, hasta la fecha de la sentencia, que no se aportó prueba de la cesión o de contrato posterior, **por escrito**, celebrado con Omar Sánchez y el supuesto nuevo arrendatario señor John Jairo Lozano, por lo tanto, para el despacho la prueba testimonial tendiente a demostrar la tesis que no se dio el subarriendo, sino la cesión del contrato no son suficientes para desvirtuar la prueba documental que obligaba a la

terminación del contrato en la forma que se celebró el acuerdo, y que fue expresamente incumplido por el arrendatario al subarrendar el mismo.

En relación con la entrega del inmueble, el despacho se pronunció en el sentido que se encontraba acreditado en el proceso, que estaba en poder del demandante; además declaró no prósperas las excepciones de mérito propuestas, y condenó en costas al demandado.

LA APELACIÓN.

La parte demandada interpuso dentro de la oportunidad legal el recurso de apelación, presentando los reparos concretos en la audiencia, así:

En primer lugar, que la primera instancia erró al concluir que el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor Omar Sánchez Guerrero y Diego Andrés Lozano Lobo, se encontraba vigente, es decir, hubo una errada valoración probatoria.

Asevera que se desconoció la versión de los testigos y la confesión del demandante; se interpretó equivocadamente el contrato de transacción, elementos que dan cuenta de que el contrato de arrendamiento terminó en febrero de 2017, y no como lo señala la Juez de primera instancia que este aún se encuentra vigente al 08 de septiembre de 2022 (fecha en que se dictó la sentencia).

Aunado a lo anterior, dice que en el fallo se desconoció que el señor Diego Andrés Lozano Lobo, cedió el contrato de arrendamiento en febrero de 2017, y que dicha cesión fue aceptada tanto verbal como tácitamente por el accionante.

Anuncia que el testigo Oscar Galvis, al declarar afirmó que hace tres años, tuvo en arrendamiento el local comercial objeto del contrato de arrendamiento que se debate en este asunto, aclara que no puede hablarse de subarriendo porque el arrendador, recibía el pago directamente del nuevo arrendatario, y no a través del demandado, aseveraciones confirmadas por John Edward lozano Lobo.

Por lo anterior, solicitó se **REVOQUE** la sentencia de primera instancia

CONSIDERACIONES

PROBLEMAS JURÍDICOS.

De acuerdo con lo decidido por la *A quo*, teniendo en cuenta los reproches del apelante, y considerando que conforme lo dispuesto en el artículo 328 del Código General del Proceso, el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente frente a los argumentos expuestos por el apelante, los problemas jurídicos a resolver son:

¿La parte demandante cumplió con su carga de acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, vigente, de establecimiento de comercio habido con el demandado?

Así mismo, y tal como lo señala el apelante, habrá de analizarse si ¿la cesión del contrato de arrendamiento puede hacerse verbalmente? dado que este se hizo por escrito.

Agotado el trámite correspondiente al recurso, es la oportunidad de resolverlo y a ello se procede así:

Acorde con lo establecido en el artículo 384 del CGP, es requisito de la demanda de restitución anexar *"prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria"*.

Como se ha visto y lo consignó la A-Quo, no se discute que con la demanda se presentó el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores OMAR SANCHEZ GUERRERO y el accionado DIEGO LOZANO y en efecto así consta a pdf01, pags04-14 del cuaderno principal.

Ahora, lo discutido es si tal contrato perdió vigencia desde el mes de febrero de 2017, o si, como lo decidió la juez de primera instancia, el mismo se mantuvo vigente hasta la fecha de la sentencia, ante la inoperancia de la cesión, o falta de prueba conducente de la misma.

La decisión se apoya en que no existe constancia por escrito de aceptación de la cesión de contrato de arrendamiento del local comercial por parte del arrendatario.

Al respecto es necesario recordar que según lo establece el artículo 1.602 del CC.: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*.

Así mismo se precisa que las características del contrato comercial las constituyen, el ser bilateral, consensual, oneroso, conmutativo, de ejecución sucesiva, principal, nominado.

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Establecido lo anterior, resulta conveniente precisar que, el contrato de arrendamiento de locales comerciales, se rige por las reglas generales establecidas en el Código Civil, empero existen ciertos aspectos contemplados en el Código de Comercio, que se encuentran consagrados en los artículos 518 a 523 de dicho Estatuto.

Sobre este tema el artículo 523 del código de comercio: *"El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del a de mayo de rrendador, 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 podrá 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"* (negrillas de este Juzgado).**

Esta norma fue declarada exequible por la H. Corte Constitucional en sentencia **C-598 de 1996**, concretamente el inciso 3º que ahora se resalta, reconociendo los derechos de disposición tanto del arrendador dueño del bien o local donde funciona el establecimiento de comercio, como la calidad de dueño del arrendatario de dicho establecimiento, y en el entendido que el "local" o inmueble donde funciona el establecimiento hace parte del contrato de arrendamiento.

A su vez, esta misma posición es reafirmada en la **STC 3446 de 2020**, la cual alude a la enajenación del establecimiento de comercio¹:

"En efecto, -edificados a partir de una situación fáctica idéntica a la que sustenta esta "acción de tutela"-, nótese que las tutelantes siempre argumentaron que los artículos 523 y 524 del Código de Comercio prohíben el subarrendamiento y la cesión, toda vez que contrario a lo expuesto en las determinaciones de primera y segunda instancia, no son automáticas; que si bien la última disposición citada prevé que no producen efectos las estipulaciones en contrario de las partes, esa circunstancia solo se refiere a los preceptos 518 a 521; y que no puede olvidarse lo previsto en la regla 1602 del Código Civil, según el cual lo previsto en el pacto es ley para las partes, por lo que se debe tomar en consideración la cláusula 13 del acto jurídico.

(...) en los términos del artículo 523 del C. de Co. la cesión del mismo se encuentra permitida por la ley cuando es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio tratándose, como lo explica la doctrina de la Corte, de una '... hipótesis, que prescinde en absoluto de toda consideración relativa a la voluntad del arrendador, (que) tiene fundamento lógico innegable, en todo caso superior al que pudiera aducirse para exigir la conformidad del arrendador: en efecto, dentro de la concepción que del establecimiento de comercio adopta el C. de C., el contrato de arrendamiento del local donde el establecimiento funciona constituye, como ya se hizo ver más arriba, un bien autónomo integrante del conjunto de bienes que conforman el establecimiento mismo, según perentoriamente lo prescribe el artículo 516, numeral quinto. Es claro, entonces, que la enajenación del establecimiento implica la de todo lo que lo constituye, y, por consiguiente, del contrato de arrendamiento de local, que muchas veces será el bien más importante entre los componentes de aquel'. (...).

Segunda. - Lo que se debate.

A juicio del demandado, lo que se debate en esta segunda instancia, es el hecho de que hubo una errada valoración probatoria que conllevó a que se declarara la vigencia del contrato de arrendamiento para la fecha de la sentencia (08 de septiembre de 2022), desconociendo la aceptación tácita

¹ Corte Suprema de Justicia.Sala de Casación Civil y Agraria, providencia del 19 de mayo de 2020, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, radicado STC3446-2020-696220

de la cesión del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, efectuada en el mes de febrero de 2017.

Descendiendo al caso a estudio, se tiene que de acuerdo a lo establecido en el artículo 1602 del C.C. ya citado, el contrato obliga, pues es ley para las partes, por lo cual, no puede ser invalidado sino por el mutuo consenso de las partes, acorde con lo pactado; o por causas legales.

Bajo esta óptica, se observa que en el plenario obra prueba del contrato de arrendamiento suscrito por las partes en contienda, visible a pdf01, pags04-14 del cuaderno principal.

Así mismo, que en la cláusula 17 se establecieron las causales de terminación del contrato de arrendamiento, y dentro de la misma, expresamente se contempló como causal de finalización del contrato la contenida en el literal "*D) El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario sin expresa autorización del arrendador*"

A más de ello, en la **cláusula 18**, expresamente se consagró como prohibición para el arrendatario subarrendar o ceder el contrato, sin autorización **previa y escrita del arrendador**, cuya sanción sería la terminación del contrato y la restitución del inmueble.

En este orden de ideas, no son de recibo los argumentos hechos por el recurrente, en torno a la falta o indebida valoración probatoria que alega a su favor, pues de acorde a lo manifestado en su escrito de impugnación, las pruebas están encaminadas a mostrar la cesión del contrato como causal de terminación a favor del arrendatario, no obstante, de las estipulaciones establecidas en el contrato de arrendamiento, se observa

que allí se hace expresa prohibición de subarrendar el inmueble o ceder el contrato, sin previa **autorización escrita** del arrendador, a quien se le otorga la facultad de dar por terminado el contrato por dicha causa y exigir la restitución del inmueble, lo que hace que la alegada confesión y la prueba testimonial echadas de menos resulten insuficientes e inidóneas para tratar de acreditar las excepciones del demandado.

La Cesión del Contrato en el Código de Comercio, se rige por los artículos 4º, 887 y siguientes, así:

Según el artículo 4º, "Las estipulaciones de los contratos válidamente celebrados preferirán a las normas legales supletivas y a las costumbres mercantiles".

Dispone el artículo 887: "En los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado dicha sustitución".

En este evento, el arrendatario no allegó medio probatorio conducente conforme a lo pactado, (documental-escrito) establecido en el mismo contrato de arrendamiento, que acredite que la cesión se hiciera con el consentimiento del arrendador, puesto que fue en el mismo contrato que se contempló que la aceptación debía ser "**escrita**", por lo que no es viable el argumento de que hubo una aceptación verbal y tácita de dicha cesión.

Ahora, en cuanto al contrato de transacción aportada también como prueba, con la finalidad de acreditar la no vigencia del contrato de arrendamiento objeto del proceso, y que fuera suscrito el **01 de junio de**

2021, se tiene que en su numeral 3º señala, que dicho acuerdo transaccional se hizo con el ánimo de evitar controversias entre las partes, respecto a la terminación del contrato de arrendamiento y la devolución del inmueble a su propietario, lo que deja entrever que para la fecha de celebración de la transacción no se había dado la terminación del contrato de arrendamiento, es más, en el numeral 1º de la obligaciones adquiridas por el arrendador en el citado convenio, se contempla que daría por terminado el contrato de arrendamiento a partir del 31 de mayo de 2021, lo que muestra una vez más, el contrato no había terminado en el mes de febrero de 2017, documento con el cual tampoco se logra desvirtuar la cesión del contrato de arrendamiento.

En consecuencia, como bien lo coligió el A-Quo, no se cumplió por el demandado con la carga probatoria de acreditar la aceptación de la cesión del contrato por parte del demandante, máxime que como ya se indicó el mismo debió hacerse por escrito, tal y como quedó estipulado en el contrato de arrendamiento, por lo que imponía salir avantes las pretensiones.

Todo lo anterior lleva a **CONFIRMAR** la sentencia de primera instancia.

COSTAS

El apelante será condenado en costas, de conformidad con el artículo 365 numeral 3 del CGP. Las agencias en derecho serán fijadas en auto aparte. Las costas y las agencias en derecho que se fijen serán liquidadas de manera conjunta en el Despacho de primera instancia, al tenor de lo establecido en el artículo 366 del CGP.

DECISIÓN

En razón de lo expuesto, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: Se desestima la apelación y en consecuencia se confirma la sentencia de primera instancia emitida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, emitida el ocho (8) de septiembre de 2022.

SEGUNDO: Se condena en costas al apelante en favor del demandante. Las agencias en derecho serán fijadas en auto aparte. Las costas serán liquidadas de manera conjunta en el Despacho de primera instancia.

TERCERO: Ejecutoriada esta decisión, devuélvase el expediente al despacho de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CAH', is centered on the page. The signature is written in a cursive, somewhat stylized font.

CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA
JUEZ

(firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)