

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
NÚMERO: 500014003008 2023 00399 00
DEMANDANTE: FRANCIA ELENA ARIAS RUEDA
DEMANDADO: GILDARDO PINEDA RAMÍREZ.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Villavicencio Meta, junio tres (03) de dos mil veinticinco (2025)

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el despacho a dictar Sentencia de única instancia que en derecho corresponda dentro del proceso ordinario verbal sumario de restitución de inmueble arrendado destinado a local comercial promovido por la señora FRANCIA ELENA ARIAS RUEDA, en contra del señor GILDARDO PINEDA RAMÍREZ.

II. HECHOS

1. El 25 de noviembre de 2021, entre la señora Francia Elena Arias Rueda, en calidad de arrendadora, y el señor Gildardo Pineda Ramírez, como arrendatario, se celebró contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 32 #36-28/30 del Barrio Centro de Villavicencio-Meta, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230-137991 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, el cual es destinado a local comercial.
2. Anterior a dicho contrato, y entre los años 2006 a 2019, se suscribió contrato de arrendamiento del mentado local comercial entre el señor Gildardo Pineda Ramírez, como arrendatario, y Abdón Esided Morales Sánchez, arrendador, quien es esposo de la hoy demandante.
3. La actora indica que para el año 2023, aun con los requerimientos realizados al arrendador, el canon de arrendamiento no le fue cancelado con los incrementos debidos.
4. La demandante aduce que parte del inmueble fue subarrendado a la señora Algenis Meneses Castro, quien tiene un establecimiento de comercio situado allí, el cual se encuentra matriculado como "Salud al Natural".

III. PRETENSIONES

En sustento de los elementos fácticos indicados anteriormente, solicita decrete la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
NÚMERO: 500014003008 2023 00399 00
DEMANDANTE: FRANCIA ELENA ARIAS RUEDA
DEMANDADO: GILDARDO PINEDA RAMÍREZ.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

señora Francia Elena Arias Rueda y Gildardo Pineda Ramírez, por haber incurrido en la prohibición de **subarriendo**.

Como consecuencia de lo anterior, peticiona se proceda a la entrega del inmueble arrendado a la señora actora y cánones que por alguna circunstancia sean consignados a órdenes del despacho.

Por último, solicita condena en costas en contra del demandado.

IV. ACTUACIÓN JUDICIAL

La presente demanda, luego de la verificación de los requisitos formales legales, fue admitida mediante auto del 31 de agosto de 2023, donde se ordenó notificar al extremo pasivo y correr traslado por 10 días de la demanda de restitución de inmueble arrendado.

V. CONTESTACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

Con sustento en lo anterior, el señor Gildardo Pineda Ramírez, por intermedio de su apoderado judicial interpuso las siguientes excepciones de mérito:

1. Falta de Legitimación en la causa por activa.

La cual fundamenta en que la señora Francia Elena Arias Rueda, sin ningún tipo de autorización escrita, poder, sustitución, cesión del contrato o similares, suscribió un nuevo contrato para perseguir la terminación del mismo. Y que, en todo caso, la señora Francia no tenía las condiciones necesarias para actuar en representación de los derechos del señor Abdón Esided, como propietario del inmueble arrendado.

2. Desconocimiento del derecho de prórroga Art. 518 del Código de Comercio.

Misma que se finca en que la demandante sin ningún tipo de justificación, inicia, tramita y culmina proceso de restitución de inmueble comercial, sin el avizoramiento de los términos oportunos y causales del artículo 518 del Código de Comercio, por lo que el contrato de arrendamiento se renovó, máxime cuando fue ocupado por un lapso superior a dos (2) años.

3. Falta de causa.

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
NÚMERO: 500014003008 2023 00399 00
DEMANDANTE: FRANCIA ELENA ARIAS RUEDA
DEMANDADO: GILDARDO PINEDA RAMÍREZ.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Sustentada en que el contrato de arrendamiento no contempla la prohibición de subarriendo parcial, situación que la misma ley comercial permite.

Por lo que en virtud del artículo 523 del Código Comercial, y en ejercicio de su derecho legítimo a subarrendar, realizó tal acto sin excederse de la mitad del mismo. Se tiene que del dictamen pericial aportado el área subarrendada no supera el 20% del total del predio.

4. Autorización para subarrendar.

Argumentada en que la autorización de subarriendo, se dio de manera tácita al permitirse realizar las mejoras, esto es que, con las mejoras se pretendía optimizar el predio y perseguir la recuperación de la importante suma invertida en la construcción de los locales que para el 2006 no existían.

5. Inexistencia del contrato suscrito entre la demandante y el demandado.

Fundada en que el contrato de arrendamiento nació a la vida jurídica con la suscripción que realizó el demandado con el señor Abdón Esided Morales Sánchez, acuerdo que fue prorrogado por 17 años, el cual hoy la actora pretende dar por terminado sin ningún tipo de soporte y, sobre todo, sin ningún tipo de legitimación, por lo que la demandante no puede disponer de un derecho que no le ha sido cedido.

6. Buena fe del demandado.

El demandado ha cancelado la totalidad de los cánones de arrendamiento, realizando la ejecución de sus funciones comerciales y ha usado el predio en virtud de las normas legales para tal fin.

La construcción de los locales subarrendados se realizó con el consentimiento del arrendador, quien no presentó objeción algún y sabiendo que la finalidad era para que pudiera iniciar con una actividad comercial de venta, reparación y optimización de equipos celulares como venta y servicio técnico.

7. Mala fe del demandante.

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
NÚMERO: 500014003008 2023 00399 00
DEMANDANTE: FRANCIA ELENA ARIAS RUEDA
DEMANDADO: GILDARDO PINEDA RAMÍREZ.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

El extremo demandante sin tener legitimación para la terminación del contrato, persigue su finalización y restitución desconociendo los 17 años que viene ejecutando las actividades mercantiles y la autorización que le da la ley para subarrendar.

8. Mejoras realizadas (construcción de los locales e inexistencia de cobro).

Indica que al predio arrendado se le realizaron mejoras importantes que lo valorizaron en el tiempo, y adicionalmente no se generaron, causaron, ni cobraron las mejoras efectuadas de manera directa ni realizando descuentos en los respectivos cánones de arrendamiento.

Como lo indica el dictamen pericial, las mejoras llevan bastante tiempo, y lo subarrendado no es más del 20% del total del inmueble. Asimismo, se tiene que las mejoras oscilan en la suma de **\$18.795.764 m/cte.**

9. Genérica e innominada.

Solicita se declare de oficio cualquier excepción que no se haya mencionado en el presente escrito, y se encuentre debidamente demostrada en el desarrollo del trámite procesal.

De dichas excepciones de mérito se corrió traslado a la demandante, quien se manifestó respecto de ellas en el término legal para tal fin.

VI. CONSIDERACIONES

No puede sujetarse a contradicción el hecho de encontrarse presentes los presupuestos jurídico-procesales reclamadas por la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, dado que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para la necesaria competencia para dirimir el conflicto, la decisión debe ser consiguiente, de mérito.

5.1. Contrato de arrendamiento de local comercial.

De lo estipulado en el artículo 1973 del Código Civil, se tiene que:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una



obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

Esto quiere decir que, de los elementos esenciales del acuerdo de arrendamiento, es *“la concesión del goce o uso de la cosa”*, requisito que singulariza dicha clase de convenio y alrededor del cual se sustenta toda la protección contemplada en la normatividad colombiana. Situación que incluso es de más protección, cuando el inmueble que se disfruta tiene como objeto un local comercial, el cual se destina para el funcionamiento de una actividad comercial o establecimiento de comercio.

La importancia de la protección del contrato de arrendamiento, también deviene, pues con la permanencia en el tiempo del comerciante en cierto lugar o estructura, consolida derechos inmateriales que son intangibles, pero que hacen parte del crecimiento continuo del comerciante, entre estos se encuentra, el *Good Will*, clientela, posicionamiento ante demás comerciantes, entre otros. La Jurisprudencias de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, al efecto, señala:

Es palmario que quien, con su esfuerzo cotidiano, prestigia un establecimiento mercantil, creando en torno al mismo una clientela que, preponderantemente, se orienta por el local comercial utilizado por el empresario, genera un intangible que produce notables beneficios económicos a quien de él pretenda aprovecharse; por supuesto que dentro de los factores generadores de utilidades en el tráfico mercantil se encuentra la posibilidad de convocar una gran cantidad de clientes, tanto más si estos son habituales. Como la labor de afamar el local comercial tiene como venero la actividad realizada por el comerciante, y la misma es fuente de riqueza, se considera que el contrato de arrendamiento del inmueble constituye un elemento inmaterial del establecimiento mercantil.¹

Así, la misma Corte ha indicado que:

El alcance del derecho a gozar la cosa arrendada es omnicompreensivo de los distintos elementos que permiten que el establecimiento de comercio desarrolle la función a la que sirve. La protección legal de este derecho va más allá de garantizar el disfrute del espacio físico y se amplía a todos los intangibles agregados al inmueble, que contribuyen a mejorar el propósito de la empresa y, con mayor razón, cuando no está aislado el bien

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 27 de julio de 2001, expediente 5860.



arrendado, sino formando parte de un conjunto arquitectónico, propiedad horizontal o bienes comunes.

Según el legislador colombiano, para garantizar la prerrogativa del arrendatario de gozar de la cosa arrendada en los términos indicados, se imponen correlativamente al arrendador diferentes obligaciones cuya literalidad, entendimiento y teleología explican la manera apropiada para amparar aquella salvaguarda.²

Es de precisar que, dentro del contrato de arrendamiento, existen unas obligaciones correspondientes al arrendador, donde la primera se contempla en los numerales 2 y 3 del artículo 1982 del Código Civil Colombiano, la cual se concretar en la preservación y sostenimiento de lo arrendado. Es decir, que, así como el arrendador obtiene una ganancia económica del arrendamiento del bien, así también debe garantizar que la cosa arrendada se encuentre en un estado en que sirva para arrendar. Y la segunda que impone igualmente al arrendador la carga de librar al arrendatario de cualquier turbación o embarazo del goce del objeto arrendado.

En relación con el principio de la autonomía de la voluntad y su impacto sobre el contrato de arrendamiento de local comercial, la alta corporación ha dejado en claro que:

Como es de público conocimiento, el principio de la autonomía de la voluntad que inspiró la legislación de derecho privado en el siglo XIX como reflejo fiel del individualismo dominante entonces, hubo de ceder frente a las nuevas circunstancias económico- sociales y políticas, en virtud de las cuales se abrió paso el intervencionismo estatal "en beneficio de los intereses generales", como se puso de presente por esta Corporación, entre otras en sentencia de 26 de septiembre de 1945 (G.J. T. LIX, pág. 317).

*En ese orden de ideas, el Estado, por razones **de interés público y de utilidad social**, como director responsable de la marcha general de la economía, ha desplegado su actividad reguladora al campo contractual, de tal suerte que, en el derecho moderno no es extraña su intervención, en la actividad de los particulares, y, por ello, la autonomía absoluta de que antes se hacía gala, se encuentra ahora reemplazada por los denominados por la doctrina "contratos dirigidos", en los cuales la voluntad de los particulares se encuentra restringida porque así lo exigen el interés general y el orden público.*

² Sentencia SC2500-2021.



*Como quiera que el **establecimiento de comercio, entendido como un conjunto de bienes particularmente afecto por el empresario, para realizar los fines propios de la empresa en forma organizada, exige, en interés general, una protección específica que garantice su estabilidad y continuidad, el Código de Comercio incluye como uno de los bienes mercantiles a tal tipo de establecimiento, del cual forma parte esencial el contrato de arrendamiento (...).***

*Siendo ello así, las normas contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, que regulan lo atinente al arrendamiento de los locales comerciales, son de orden público, y, a tal punto, que en la última de las normas citadas expresamente se preceptúa por el **legislador que los pactos en contrario celebrados por las partes no producirán ningún efecto, esto es, que la voluntad de los particulares para alterar lo dispuesto por el legislador respecto de este contrato**, ha de sujetarse a lo prescrito por la ley, pues las normas aludidas no son de carácter supletivo, sino rigurosamente imperativas.*³

De lo anterior, la Corte Suprema de Justicia ha podido concluir que:

"La solidaridad, no el egoísmo o el individualismo codicioso, es el principio que guía la iniciativa privada y el elemento optimizador del sistema económico; ella, con efigie constitucional, enseña que el apoyo mutuo y la alteridad es el mejor camino para lograr la prosperidad individual al promover mancomunadamente la realización de las aspiraciones de la colectividad y de los particulares".

Por todo lo mentado con anterioridad, es la motivación para que el legislador colombiano regulara las garantías que se establecen en los artículos 518 y 520 del Estatuto Comercial, normatividad que prevé:

"ARTÍCULO 518. *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, salvo en los siguientes casos:*

- 1) *Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*

³ CSJ. Civil. Sentencia de 8 de octubre de 1997, expediente 4818.



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, y*

3) *Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.*

ARTÍCULO 520. *En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”.*

5.2. Del subarriendo de local comercial.

La normatividad Colombia, regula lo relacionado con el subarriendo de locales comerciales, de la siguiente manera:

"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”.

También, respecto al carácter imperativo de la norma anteriormente citada, el legislador dispuso:

"ARTÍCULO 524. CARÁCTER IMPERATIVO DE ESTAS NORMAS. *Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, **no producirá efectos ninguna estipulación de las partes”.** Resalta el despacho.*

5.3. Caso concreto.



5.3.1. Del contrato de arrendamiento comercial celebrado.

Entre la señora Francis Elena Arias Rueda, en calidad de arrendadora, y el señor Gildardo Pineda Ramírez, como arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento de local comercial el 25 de noviembre de 2021, en los siguientes términos:

- a. Inmueble objeto de arrendamiento: Un parqueadero ubicado en la Carrera 32 #36-28/30 Centro de Villavicencio, con los siguientes linderos: Por el frente: Con la Carrera 32, por el fondo: casa y solar del señor Jorge Agudelo, constado de arriba con Evangelista Mora, al contado de abajo con casa y solar del señor Anacleto Herrera y encierra.
- b. El inmueble consta de: parqueadero, baño y dos locales pequeños.
- c. Plazo del contrato: 1 año o 12 meses, los cuales corren a partir del 20 de diciembre de 2021 y hasta el 19 de diciembre de 2022.
- d. Precio del canon de arrendamiento: **\$3.000.000 m/cte.**
- e. Término para pagar el canon: Dentro de los primeros 5 días de cada mes por anticipada, a la cuenta de ahorros Banco Davivienda #015370050104.
- f. Aumento anual del canon: **El aumento será el acordado por las partes.** Resaltado nuestro.
- g. Servicios domiciliarios: Energía y acueducto serán por cuenta del arrendatario, en caso de suspensión de los mismos, por causa imputable al arrendatario, deberá pagar la cláusula penal, misma que no exonera del pago mensual de servicios domiciliarios atrasados, gastos de reconexión, etc.
- h. Destinación: Servicio de parqueadero para carros, motos, motocarros, bicimotos y bicicletas con destinación a carga, junto con dos locales pequeños.
- i. Cesión y subarriendo: **El inmueble no puede ser cedido, ni subarrendado sino de conformidad con lo establecido en el artículo 523 del Código de Comercio.**
- j. De las reparaciones locativas: El arrendatario se obliga a efectuar las reparaciones locativas y necesarias por hechos de él o sus dependientes, igual permitirá en cualquier tiempo las visitas del arrendador.
- k. Condiciones de restitución del inmueble: Se restituye al arrendador en las mismas condiciones en que se recibió, salvo deterioro natural.



- l.** El simple retardo en el pago del canon o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario, dará derecho al arrendatario para resolver el contrato y exigir la entrega del inmueble de forma inmediata, sin necesidad de desahucio y requerimientos de ley.
- m.** Cláusula penal: **\$3.000.000 m/cte.**
- n.** Cláusulas adicionales: **1.** El arrendatario renuncia a reclamar indemnización alguna a título de prima comercial. **2.** Las partes expresan que este contrato no deriva relación laboral alguno. **3.** Arrendatario asume todo tipo de responsabilidad civil contractual o extracontractual por cualquier situación de orden patrimonial. **4.** Se genere por la actividad desarrollada por el arrendatario en el local dado en arrendamiento, es decir, el arrendador no asumirá ningún tipo de responsabilidad por daño a cualquier vehículo que ingrese al inmueble arrendado. **5. Queda claro que queda expresamente prohibido el subarrendamiento total o parcial del inmueble en arrendamiento.** Resalta el despacho.

5.3.2. De las garantías del arrendatario de local comercial.

Este Despacho en sustento con los interrogatorios de parte rendidos, testimonios recepcionados y pruebas documentales aportadas por las partes da cuenta de que el arrendatario demandado, el señor Gildardo Pineda Ramírez es acreedor de la garantía de derecho de renovación del que trata el artículo 518 del Código de Comercio, el cual contempla:

"ARTÍCULO 518. *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, salvo en los siguientes casos:*

- 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, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva".*

Lo anterior con fundamento en que: en primer lugar, el arrendatario ostenta calidad de empresario o comerciante, esto, como quiera que el demandado se dedica a actividades contempladas como comerciales en la



normatividad colombiana, y aunado a lo anterior se encuentra inscrito ante la Cámara de Comercio de Villavicencio como comerciante desde el 31 de marzo de 2008, según corroboración que realizó el despacho desde la plataforma de Registro Único Empresarial y Social.⁴

En relación con el segundo requisito de que el comerciante haya ocupado por no menos de dos años consecutivos el mismo inmueble. Este Juzgado, también lo encuentra probado dentro del presente asunto. Lo precedente, pues las mismas partes lo corroboraron así dentro de los interrogatorios rendidos en audiencia.

Asimismo, obran como pruebas documentales los contratos de arrendamiento celebrados por el esposo de la demandante, el señor Abdón Esided Morales Sánchez y el demandado, Gildardo Pineda Ramírez, respecto del mismo inmueble que hoy está en discusión, dichos documentos son evidencia que prueba al despacho que el accionado se encuentra ocupando el inmueble arrendado desde al menos el 20 de junio de 2006. En tal entendido, es flagrante el cumplimiento de este requisito, pues para el momento de radicación del presente proceso, el señor Gildardo Pineda Ramírez, venía ocupando el bien inmueble objeto de arrendamiento por más de 16 años.

Y, correspondientemente con el último requisito, de que el comerciante haya ejercido la ocupación con el mismo establecimiento de comercio, se encuentra probado, pues en los convenios de arrendamiento comerciales aportados al proceso, siempre se especificó que era con destinación al *servicio de parqueadero para carros, motos, motocarros, bicimotos y bicicletas con destinación a carga junto con dos locales pequeños*.

Por las motivaciones dadas con anterioridad, este Juzgador puede concluir que en definitiva el señor Gildardo Pineda Ramírez en su calidad de comerciante, tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento de que trata el artículo 518 del Estatuto Comercial y sólo es posible la terminación de dicho contrato por las causales allí esgrimidas.

Así, y contemplando que la pretensión de la demandante es la procura de la terminación del contrato de arrendamiento por el subarriendo efectuado por el locatario, el despacho se adentrará al estudio de si se encuentra

⁴ <https://www.rues.org.co/?old=true>

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
NÚMERO: 500014003008 2023 00399 00
DEMANDANTE: FRANCIA ELENA ARIAS RUEDA
DEMANDADO: GILDARDO PINEDA RAMÍREZ.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

probado el incumplimiento del contrato (Causal 1) dentro del asunto que se define.

5.3.3. Del subarriendo de local comercial.

La normatividad comercial colombiana regula lo respectivo al subarriendo de local comercial, según lo consagrado en el artículo 523 del Código de Comercio, que dice:

"ARTÍCULO 523. *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". Resaltado y subrayado nuestro.

Obsérvese que, de la norma traída a colación, el legislador sólo proscribió la posibilidad de subarrendar la totalidad del local comercial arrendado, es decir el 100% del mismo. No obstante, en el segundo inciso, hace énfasis que el arrendatario **podría subarrendar** hasta la mitad de los inmuebles, con la misma limitación, cual es, "que no se lesione los derechos del arrendador".

En palabras de Bonivento:

Tanto el subarriendo total como la cesión están prohibidos. El artículo 523 del Código de Comercio establece que: "El arrendamiento 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". Por tanto, para que el arrendatario pueda subarrendar totalmente el local comercial o inmueble requiere de una autorización, que bien puede ser expresa o tácita. La primera tendría ocurrencia cuando directamente conviene el arrendador en el subarriendo y en tal sentido se lo manifiesta al arrendatario. Será tácita cuando provenga en el uso y goce de un tercero de la cosa arrendada sin expresar su voluntad en sentido contrario.



En cuanto a la autorización tácita, constituye un aspecto que difiere de la reglamentación civil, por cuanto ésta exige autorización expresa (artículo 2004). Al establecer que tácitamente se puede convenir en el subarriendo, está ampliando sustancialmente la posibilidad del disfrute de la cosa por un tercero. Basta con la aquiescencia del acreedor para que se entienda aceptado el subarriendo total.

*Y de manera interesante y novedosa el inciso segundo del artículo 523 permite el subarriendo parcial, "hasta la mitad de los inmuebles", con las mismas limitaciones de uso expresadas en la parte primera de esa norma. **Puede, en consecuencia, el arrendatario permitir el uso hasta la mitad del inmueble arrendado sin necesidad de obtener autorización expresa o tácita del arrendador, por mandato de la ley**". (Fernández, 2015)⁵*

De lo resaltado anteriormente, puede concluir este Juzgado que el subarriendo de local comercial, puede realizarse, sin autorización del arrendador, sólo hasta la mitad del inmueble arrendado. Es decir, el locatario, sin que medie aprobación o acuerdo de parte del arrendador puede subarrendar hasta el 50% del local comercial. Esto, porque la persecución del lucro económico es el objeto del comerciante.

Ahora, el artículo 524 del Código de Comercio, contempla que:

"ARTÍCULO 524. *Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes".*

En el caso *sub-lite*, las partes dentro del contrato de arrendamiento, acordaron dos cláusulas que se contraponen entre sí, en la primera se estableció que: "el inmueble no puede ser cedido, ni subarrendado **sino** de conformidad con lo establecido en el artículo 523 del Código de Comercio", y en las disposiciones adicionales se indicó: "Queda claro que queda expresamente prohibido el subarrendamiento total o **parcial** del inmueble en arrendamiento".

Obsérvese que, de los compromisos realizados por los estipulantes, los mismas se contradicen, por cuanto el primero permite el subarriendo en los términos del 523 del Código de Comercio, y el otro prohíbe el subarriendo total y parcial.

⁵ Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. José Alejandro Bonivento Fernández (pág. 547)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
NÚMERO: 500014003008 2023 00399 00
DEMANDANTE: FRANCIA ELENA ARIAS RUEDA
DEMANDADO: GILDARDO PINEDA RAMÍREZ.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

No obstante, lo anterior, de la interpretación de las normas aludidas en precedencia, la disposición contractual que prohíbe el subarriendo de manera total es el art. 524 del Estatuto comercial, pues hace **ineficaz** lo dispuesto en los artículos del 518 al 523, pues el legislador reguló que dichas normas tienen carácter imperativo, es decir, los pactos acordados por las partes no pueden contrariar la ley. En este caso, la estipulación contractual de las partes, por medio de la cual se prohibió el subarriendo parcial contraría la norma, por tanto, se tiene por no escrita.

Por consiguiente, el despacho debe adentrarse en el análisis de descubrir si el demandado, el señor Gildardo Pineda Ramírez, incurrió en subarriendo por encima de la mitad del predio, lo que conllevaría a un incumplimiento del contrato, o si el subarrendamiento se realizó dentro de los topes legales permitidos para tal efecto.

Para lo anterior se tendrá en cuenta el dictamen pericial rendido por el ingeniero civil Fredy Norberto Velásquez Jaramillo, y, asimismo, sus aseveraciones dentro de la audiencia celebrada, toda vez que la demandante no solicitó complementación o aclaración, ni aportó uno nuevo, es decir no hizo manifestación alguna una vez conoció del mismo, donde se indicó:

Terreno Urbano ^



Código Predial Nacional	50001010200000048001700000 0000
Cédula Catastral Anterior	50001010200480017000
Departamento	50
Manzana	0048
Dirección	K 32 36 30 BR CENTRO
Terreno	0017
Destino Económico	Comercial
Área Construida	64
Área Terreno	209

También se registró:

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
 NÚMERO: 500014003008 2023 00399 00
 DEMANDANTE: FRANCIA ELENA ARIAS RUEDA
 DEMANDADO: GILDARDO PINEDA RAMÍREZ.



Rama Judicial
 Consejo Superior de la Judicatura
 República de Colombia

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
PLACA EN CONCRETO	M3	1,54	\$ 512.325	788.468
AFINADO PISO	M2	15,39	\$ 30.765	473.474
MAMPONERÍA	M2	39,36	\$ 49.774	1.959.225
PAÑETE	M2	60,63	\$ 23.181	1.405.451
CUBIERTA TEJA HB	M2	15,39	\$ 37.754	581.038
ESTUCCO	M2	42,54	\$ 15.876	675.293
PINTURA VINILO TIPO 1	M2	42,54	\$ 10.865	462.161
DRY-WALL	M2	12,42	\$ 107.289	1.332.529
PISO CERÁMICA	M2	15,39	\$ 68.921	1.076.083
PUNTOS ELÉCTRICOS TOMACORRIENTE	PTO	2	\$ 96.148	192.296
PUNTOS ELÉCTRICOS LÁMPARA	PTO	6	\$ 103.951	623.706
CORTINA METÁLICA	M2	8,86	\$ 500.000	4.427.500
VALOR TOTAL				13.997.225



(Tomado de la experticia)

Cuando el apoderado judicial de la parte demandada, interrogó al perito en la audiencia del 19 de marzo de 2025, respecto a: ¿Cuál es el porcentaje de utilización del predio respecto del parqueadero y diferéncielo en relación con las tiendas naturistas (parte subarrendada) ?, este replicó que:

*Tenemos que el área construida con respecto al área total del predio, son **30.6%** es el área construida respecto del área total y únicamente la del local, tienda naturista, tenemos un porcentaje de **7,3%** en relación al predio total.⁶*

La prueba anterior no fue controvertida por la parte accionante, en tal medida se valora en lo que revela a este estrado judicial.

De las interpretaciones normativas y de las pruebas anteriormente valoradas, puede concluir el despacho que el arrendatario demandado, Gildardo Pineda Ramírez, no ha incumplido con el contrato, y, en consecuencia, no hay lugar a terminar el contrato de arrendamiento. En tal entendido, el despacho declarará fundadas las excepciones de DESCONOCIMIENTO DEL DERECHO DE PRÓRROGA ART. 518 DEL CÓDIGO DE COMERCIO y FALTA DE CAUSA, y, por tanto, se negarán las pretensiones de la demanda.

⁶ Grabación Audiencia del 19 de marzo de 2019. (02:06:00)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
NÚMERO: 500014003008 2023 00399 00
DEMANDANTE: FRANCIA ELENA ARIAS RUEDA
DEMANDADO: GILDARDO PINEDA RAMÍREZ.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Es de señalar por este despacho, que de la valoración conjunta de la prueba documental, testimonios recaudados, interpretación normativa realizada, el peritazgo y el testimonio del perito, se puede concluir que la causal aducida por la demandante en sus pretensiones, como la causante de la terminación del contrato de arrendamiento, no tiene la virtualidad de imponerse avante conforme a lo dicho en precedencia y por ello habrán de negarse las pretensiones de la demanda.

En consideración a lo anterior, este estrado judicial queda relevado de hacer estudio alguno de las excepciones de fondo autorización para subarrendar, inexistencia del contrato suscrito entre la demandante y el demandado; buena fe del demandado, mala fe de la demandante y mejoras realizadas, toda vez la causal aludida era la trasgresión de la prohibición parcial de subarrendar, y en tales circunstancias, el despacho no puede entrar a revisar las demás causales que pregonan el art. 518 del C. Co., pues sabido es que la justicia civil es rogada.

Por último, se condenará en costas a la parte actora, por haber sido vencida dentro del presente trámite.

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

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR fundadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada GILDARDO PINEDA RAMIREZ consistentes en DESCONOCIMIENTO DEL DERECHO DE PRÓRROGA ART. 518 DEL CÓDIGO DE COMERCIO y FALTA DE CAUSA y relevado del estudio de los hechos que configuran las excepciones AUTORIZACIÓN PARA SUBARRENDAR, INEXISTENCIA DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE LA DEMANDANTE Y EL DEMANDADO; BUENA FE DEL DEMANDADO, MALA FE DE LA DEMANDANTE Y MEJORAS REALIZADAS, por lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Fíjese como agencias en derecho el equivalente a dos (2) smImv. Por secretaría, tásense.

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
NÚMERO: 500014003008 2023 00399 00
DEMANDANTE: FRANCIA ELENA ARIAS RUEDA
DEMANDADO: GILDARDO PINEDA RAMÍREZ.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Firmado Por:
Ignacio Pinto Pedraza
Juez
Juzgado Municipal
Civil 008
Villavicencio - Meta

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: **f9cb0305b69ba2046785fdd3ffe3cbfa6dfcc2f4d26f28dc5649f83882db65ec**

Documento generado en 03/06/2025 03:44:56 PM

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