

TEMA: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO - Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y al desconocer la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003, hay lugar a la restitución del inmueble.

HECHOS: Mediante demanda de restitución de bien inmueble arrendado, se pretende se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y su restitución, debido al incumplimiento en el pago de los cánones, al subarriendo, a la incursión reiterada del arrendatario de proceder que afectan la tranquilidad de los vecinos y al incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal.

TESIS: Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. (...) Debe precisarse que, si bien no se ha puesto en discusión la existencia, el reglamento de la propiedad horizontal y el hecho de ser el apartamento 1015 parte del mismo, del acervo probatorio se verifica que las normas jurídicas que hacen parte integrante del reglamento de propiedad horizontal, no tienen alcance nacional (artículo 177 del CGP) y no se demostró su existencia al interior del proceso (artículos 243 y ss. del CGP), para ser aplicadas a este caso en particular, (...) siendo una carga probatoria de la parte demandante probar su existencia y vigencia (artículos 164 y 167 del CGP. Por ello, (...) considera que la minuta sin firmas ni fecha de suscripción ni protocolización ante la Notaría del reglamento de propiedad horizontal adjunto al proceso, no tiene valor probatorio ni debe ser tenido en cuenta, porque no fue elevado a escritura pública, desconociéndose la formalidad impuesta por el artículo 4 de la Ley 675 de 2001, al imponer la obligación de incorporar el reglamento en escritura pública e inscribirlo en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria. (...) al margen de la ausencia de prueba sobre la existencia del reglamento de propiedad horizontal o de la posible contravención a la Ley 675 de 2001, la Sala Civil encuentra que la prohibición de subarriendo viene dada por la Ley 820 de 2003 y por el mismo contrato de arrendamiento (cláusula décima, B), que son llamados a regir la relación contractual.(...) Al evidenciarse que los arrendatarios desconocieron una disposición legal y contractual, se habilita la potestad del arrendador para dar por terminado el contrato y solicitar la restitución del inmueble.

MP. RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 09/07/2020

PROVIDENCIA: SENTENCIA

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.



SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, nueve de julio de dos mil veinte

De conformidad con lo prescrito por el artículo 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en concordancia con el artículo 373 del CGP, por escrito, se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN el 3 de diciembre de 2019, dentro del proceso verbal adelantado por BLANCA NURY VALDERRAMA SANTA contra VINCENZO ANTONIO VILLAMENA y JAN AKE VIKTOR KRIG.

1. ANTECEDENTES

- 1.1** BLANCA NURY VALDERRAMA SANTA, en calidad de arrendadora, celebró contrato de arrendamiento el 2 de febrero de 2017 con JAN AKE VIKTOR KRIG – como arrendatario- y VICENZO ANTONIO VILLAMENA – como fiador- sobre el apartamento 1015 ubicando en la calle 7 No. 37-50 de Medellín.
- 1.2** El contrato se suscribió por un término de tres años contados a partir del primero de febrero de 2017; se dispuso un canon de arrendamiento de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

NOVENTA Y SEIS MIL PESOS (\$4'296.000), que debían pagarse de forma anticipada los primeros cinco días de cada mes.

- 1.3 El arrendatario no ha cumplido con la obligación principal de pagar el canon de, adeudando \$859.200 del mes de febrero y la totalidad del canon del mes de marzo de 2019.
- 1.4 El arrendatario no podía, sin la autorización expresa del arrendador, subarrendar ni total ni parcialmente el inmueble, para ser usado como un hotel.
- 1.5 El arrendatario ha estado incurso en proceder que han afectado la convivencia y la tranquilidad de los vecinos.
- 1.6 El arrendatario, a través de las personas a quienes ha subarrendado el inmueble ha destruido parcialmente el mismo; sin permitir su arreglo oportuno.
- 1.7 El arrendatario ha incumplido deliberadamente el reglamento de propiedad horizontal, que forma parte del contrato de arrendamiento.
- 1.8 Pretende se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y su restitución, debido al incumplimiento en el pago de los cánones, al subarriendo, a la incursión reiterada del arrendatario de proceder que afectan la tranquilidad de los vecinos y al incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.1 VICENZO ANTONIO VILLANUEVA

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

Se opuso a la prosperidad de las pretensiones y presentó las excepciones de, “PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN y MALA FE.”

3. SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, profirió sentencia estimatoria de las pretensiones, ordenando la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble.

Al analizar cada una de las causas de restitución, encontró que no estaba configurada la mora en el pago de los cánones, tras verificarse la anuencia de la arrendadora para recibir el dinero con posterioridad a los cinco primeros días del mes, sobre todo si se tiene en cuenta que esta contabilizaba el período de ejecución del contrato entre el 14 y 14 de cada mes, por lo cual sólo se evidenció un simple retardo en el pago del canon del mes de febrero de 2019, situación que fue tolerada por la demandante.

Respecto del subarriendo o la distinta destinación que se dio al inmueble, el Juzgado halló probada dicha causal a partir del análisis de la prueba testimonial, lo que de suyo implica una violación al reglamento de propiedad horizontal, así como a la Ley 675 de 2001, en lo que se refiere a la destinación de los inmuebles de uso privado.

Concluyó que el inmueble estaba haciendo subarrendado temporalmente y al encontrar que ello iba en contravía del reglamento de propiedad horizontal, declaró la terminación del contrato y ordenó la restitución del inmueble.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

4. APELACIÓN

La parte demandada sostiene que no ha existido violación al reglamento de propiedad horizontal, máxime que la prueba aportada sobre dicho reglamento corresponde a una minuta, sin que se cuente en el expediente con la escritura pública mediante la que se formalice dicho reglamento.

Sobre las faltas, no se ha adelantado un proceso sancionatorio en contra de los arrendatarios; no se cuenta con prueba de una denuncia formal o un comparendo impuesto por la policía o con alguna queja elevada por un inquilino de la Urbanización Plazuelas.

5. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

¿Se acreditó el subarriendo del bien destinado para vivienda?

6. CONSIDERACIONES

6.1 Del subarriendo como causal de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

Dentro de los argumentos esgrimidos por el recurrente, se destaca la indebida valoración probatoria que, a su juicio, realizó el Juez de primera instancia frente a la violación al reglamento de propiedad horizontal, específicamente lo concerniente con el desconocimiento de las normas de convivencia, puesto que tales comportamientos debían acreditarse con procesos sancionatorios, con las quejas formales y con los comparendos impuestos por las autoridades competentes.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

Para el efecto, la Sala Civil debe advertir que la restitución ordenada en primera instancia se dio por encontrarse acreditada la vulneración al régimen de propiedad horizontal en lo concerniente con la prohibición de subarrendar el inmueble dado en arrendamiento, declarándose expresamente en la sentencia la configuración de dicha causal.

El Juzgado de primera instancia desestimó lo concerniente con la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y a pesar de relacionar las conductas atentatorias de la buena convivencia, precisó que si bien se dio inicio a procesos sancionatorios, los mismos no llegaban a feliz término ante la constante rotación de personas que habitan el inmueble, situación que es usada para acreditar la existencia de subarriendo y de acuerdo con el artículo 10 del reglamento de propiedad horizontal, la prohibición en que incurrieron los arrendatarios.

De ahí que, para resolver el problema jurídico, se abordará el marco jurídico que rige el subarriendo de bienes arrendados con destino a vivienda urbana y el examen de dicho subarriendo como causal de terminación del contrato.

6.1.1 Marco jurídico

Debe precisarse que, si bien no se ha puesto en discusión la existencia, el reglamento de la propiedad horizontal y el hecho de ser el apartamento 1015 parte del mismo, del acervo probatorio se verifica que las normas jurídicas que hacen parte integrante del reglamento de propiedad horizontal, no tienen alcance nacional (artículo 177 del CGP) y no se demostró su existencia al interior del proceso (artículos 243 y ss. del CGP), para ser aplicadas a este caso en particular, como lo hizo el A Quo; siendo una carga probatoria de la

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

parte demandante probar su existencia y vigencia (artículos 164 y 167 del CGP).

El Juez como control de legalidad, está en la obligación de corroborar la existencia de la persona jurídica URBANIZACIÓN PLAZUELAS a través del certificado de existencia y representación expedido por la Alcaldía de Medellín (artículo 8 de la Ley 675 de 2001); si el apartamento 1015 se encuentre incluido dentro de los inmuebles privados que la conforman, acreditado a través del certificado de tradición emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; y las normas que hace parte del reglamento de propiedad horizontal, allegando la escritura pública que las contenga (artículos 4 y 5 de la Ley 675 de 2001).

Por ello, esta Sala Civil considera que la minuta sin firmas ni fecha de suscripción ni protocolización ante la Notaría del reglamento de propiedad horizontal adjunto al proceso, no tiene valor probatorio ni debe ser tenido en cuenta, porque no fue elevado a escritura pública, desconociéndose la formalidad impuesta por el artículo 4 de la Ley 675 de 2001, al imponer la obligación de incorporar el reglamento en escritura pública e inscribirlo en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

Contrario a lo sostenido por el Juzgado, el hecho de no aportar el reglamento de propiedad horizontal contenido en escritura pública debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del apartamento en comento, son razones para desestimar tal prueba documental, misma que no cumple con los requisitos ad substantiam actus considerados (artículo 256 del CGP), al margen que las partes lo hayan tachado o no o que alguno de los intervinientes

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

haya desconocido su contenido, puesto que no se puede tachar o desconocer lo que no tiene existencia en la vida jurídica.

6.1.2 Prueba del subarriendo y su influencia en la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

Sin embargo y a pesar de las falencias enunciadas, dando aplicación a las normas sustantivas como lo consagran los artículos 228 y 229 de la CP, los artículos 1 y 2 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, los artículos 1, 2, 11, entre otros, del CGP, de acuerdo con la interpretación del contrato de arrendamiento que es objeto de este proceso y atendiendo a la destinación del inmueble dado en arrendamiento como uso residencial o vivienda urbana, en el presente caso cobran plena vigencia las propias disposiciones contractuales que son Ley para las partes y la Ley 820 de 2003, relativa a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana.

Normativa de orden público, que en su artículo 17, preceptúa:

“El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador.

En caso de contravención, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos, situaciones éstas que se comunicarán por escrito al arrendatario (...)

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

Así, al margen de la ausencia de prueba sobre la existencia del reglamento de propiedad horizontal o de la posible contravención a la Ley 675 de 2001, la Sala Civil encuentra que la prohibición de subarriendo viene dada por la Ley 820 de 2003 y por el mismo contrato de arrendamiento (cláusula décima, B), que son llamados a regir la relación contractual establecida entre BLANCA NURY VALDERRAMA SANTA- arrendadora- y JAN AKE VIKTOR KRIG y VICENZO ANTONIO VILLAMENA como arrendatarios.

Al evidenciarse que los arrendatarios desconocieron una disposición legal y contractual, se habilita la potestad del arrendador para dar por terminado el contrato y solicitar la restitución del inmueble.

Ello aunado a que la parte demandada – apelante - no puso en discusión la valoración probatoria efectuada en torno a la prueba testimonial, en lo atinente con los actos que permiten colegir el subarriendo del inmueble, limitando lo concerniente al desconocimiento por parte de los arrendatarios de aquellas normas de convivencia consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, reclamando frente al punto, la ausencia de acreditación de procesos sancionatorios o de un número mayor de testimonios que permitieran ratificar el dicho de la demandante.

Para el efecto, consta en el proceso la certificación proferida por la administradora de la Urbanización Multifamiliar Plazuelas del 11 de febrero de 2019 – folios 17- expresando que, ***“También está prohibido el rentar cuartos del apartamento, incluso han publicado en las redes sociales el ofrecimiento para extranjeros que tienen las habitaciones en dichos apartamentos, por seguridad de la misma unidad no se permite convertir estos apartamentos residenciales en Aparta hoteles. La misma***

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

administración ha tenido que devolver personas en ocasiones que han llegado a ver las habitaciones, estos arrendatarios hacen caso omiso (...)”

Tales afirmaciones fueron confirmadas al rendir testimonio en el curso de la audiencia de instrucción y juzgamiento, reconociendo que las habitaciones han sido divididas por cortinas para ser aprovechadas por varias personas, exhibiendo incluso la bitácora que llevan los porteros de la Unidad, de donde se colige la cantidad de personas que ingresan al apartamento 1015, precisando que hay ocasiones en que habitan 7 personas al tiempo, quienes podían quedarse por días, semanas o meses.

Ello fue reiterado por BLANCA NURY VALDERRAMA SANTA en el interrogatorio de parte al sostener que, ***“en una de las visitas para hacer unos arreglos por humedades, vi tres personas diferentes en las habitaciones del apartamento y deduje que son arrendatarios temporales porque en el cuarto tienen sus zapatos, maleta y ropa.”***

Dicho que es compartido por CARLOS EDUARDO BEJARANO –dueño del apartamento- al esgrimir que, a pesar de haberse arrendado el apartamento para uso residencial, ha recibido reiteradas quejas que dan cuenta del constante ingreso de diferentes personas al apartamento, de donde deduce la existencia de subarriendo.

Para concluir con el testimonio de GILDARDO MEJÍA RIVERA, encargado de hacer reparaciones en el inmueble, que calificó los daños como “intencionales” y relató que en el apartamento siempre vio personas diferentes, concluyendo que existían múltiples arrendatarios.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

Así, la valoración probatoria efectuada por el Juzgado, se encuentra ajustada a derecho, pues a partir de la relación expuesta, se desprende el subarriendo que los demandados estaban haciendo del apartamento 1015, verificándose que al mismo tiempo se autorizaba la permanencia en el inmueble de hasta 7 personas, que constantemente se acercaban a la unidad preguntando por los servicios de arrendamiento de habitaciones, que cada que se intentaba hacer un arreglo en el apartamento por cuenta de la administración, el apartamento era habitado por personas diferentes y las habitaciones del inmueble estaban separadas por cortinas para facilitar la permanencia de huéspedes; hechos que dan cuenta de la existencia de subarriendo por parte de los demandados.

Tras la interpretación que se hizo del contrato y teniendo claro que se trata del arrendamiento de vivienda urbana, refule la prohibición de variar la destinación del inmueble, específicamente hacia la prestación de servicios hoteleros, encuadrando ello en la prohibición de subarriendo y cesión consagrada en el artículo 17 de la Ley 820 de 2003 y en la cláusula décima, ordinal B) del contrato de arrendamiento.

Por tanto, al evidenciarse una contravención a una de las prohibiciones impuestas por la Ley de arrendamiento de vivienda urbana y el contrato de arrendamiento, la Corporación mantendrá de la decisión asumida en primera instancia, encontrando mérito para ordenar la terminación del contrato y la restitución del inmueble.

6. COSTAS

Puesto que la sentencia se CONFIRMARÁ, se condenará a cancelar las costas generadas en esta instancia a la parte demandada en favor de la demandante,

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

de conformidad con lo dispuesto en el numeral primero y tercero del artículo 365 del CGP.

7. AGENCIAS EN DERECHO

De acuerdo con lo establecido por el artículo 365 del CGP en concordancia con el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, se fijan como agencias en derecho UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante.

DECISIÓN

La **SALA PRIMERA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** la sentencia de fecha y procedencia descritas en la parte introductoria de esta providencia.

SEGUNDO: Se condena en **COSTAS**, en esta instancia, a la parte demandada y en favor de la parte demandante.

TERCERO: Como **AGENCIAS EN DERECHO** se fija la suma de UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante.

05001-31-03-002-2019-00170-01

Proceso: Verbal

Demandante: Blanca Valderrama Santa

Demandados: Vicenzo Antonio Villarena y otros

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Dando aplicación a la norma sustantiva que regula el arrendamiento de vivienda urbana y al contrato de arrendamiento y no a la Ley 675 de 2001 ni al reglamento de propiedad horizontal, porque no se demostró que el bien inmueble hiciera parte de una propiedad horizontal ni se probó el reglamento de propiedad horizontal, la parte demandada desconoció la prohibición de subarrendar que rige para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003 y conforme con lo estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Hay lugar a la restitución del inmueble en favor de la demandante.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.

LOS MAGISTRADOS



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Aprobado electrónicamente

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Aprobado electrónicamente