



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO: SENTENCIA
PROCESO: DECLARATIVO DE RESTITUCION DE
INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: DANIEL GUTIERREZ AGUDELO
C.C. 1.094.901.081
DEMANDADO: ELKIN WILLIAM MONSALVE
C.C. 70.907.095
RADICADO: 630014003006-2022-00618-00

Procede el despacho, proferir sentencia -de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del CGP- dentro del proceso **DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** adelantado a través de apoderado judicial por **DANIEL GUTIERREZ AGUDELO**, en contra del señor **ELKIN WILLIAM MONSALVE**.

ANTECEDENTES.

1.- La demanda.

Mediante libelo de postulación, la parte demandante pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 20 de enero de 2017, por incumplimiento a la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, que señala que el arrendatario no podrá subarrendar ni ceder el contrato sin la autorización previa y escrita del arrendador, y en consecuencia solicita, se ordene la restitución y entrega en favor del arrendador del bien inmuebles objeto del contrato, igualmente solicitó se condene a la parte pasiva al pago de las costas y gastos que se originen en el proceso.

Como fundamento de sus pretensiones, la parte demandante expuso los siguientes hechos:

Manifiesta que, a través de contrato de arrendamiento local comercial, suscrito el 20 de enero de 2017, la parte demandante entregó al demandado el siguiente bien



inmueble ubicado en la **Calle 2 Norte # 12-22 de la ciudad de Armenia, Quindío.**, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280- 4033. Bien cuya ficha catastral, linderos y demás elementos de individualización se encuentran descritos en los anexos de la demanda (véase en la página 1 del archivo 03 del expediente digital).

Asegura que en el contrato se estipuló por el término de un (1) año, con canon de arrendamiento de \$2.500.000.00 durante los tres primeros meses del año 2017 y posteriormente la suma de \$2.700.000.00 el cual continua en la actualidad.

Señala que el inmueble se arrendó para el funcionamiento de una panadería y se acordó que al mismo no se le daría un uso distinto, de igual forma señala que en dicho contrato se acordó que, el *ARRENDATARIO no podrá subarrendar ni ceder el contrato sin la autorización previa del ARRENDADOR¹* y que; el incumplimiento de dicha cláusula daría derecho al arrendador para dar por terminado unilateralmente el contrato.

Que en la actualidad el arrendatario ha cedido el contrato sin la aceptación del arrendador por escrito ni verbalmente como lo exigía la cláusula cuarta, violando de esta forma el contrato de arrendamiento, y por tanto se solicita la restitución del bien inmueble.

2.- Trámite procesal.

La demanda se admitió por auto del 06 de diciembre de 2022, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en la forma indicada en el artículo 290 del C.G.P., o en el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, según corresponda. Así mismo, se ordenó correr traslado por el término de diez (10) días a la parte pasiva.

Posteriormente, el demandado fue notificado personalmente por correo electrónico en los términos del artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, surtida el día 11 de enero de 2023 (véase el archivo 011 del expediente digital). Sin que dentro de la oportunidad legal hubieren contestado la demanda, formulado excepciones de mérito o ejercido algún medio de defensa dirigido a controvertir las pretensiones de la parte actora.

CONSIDERACIONES:

¹ Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento del 20 de enero de 2017



1.- Problema jurídico.

Corresponde al despacho determinar si se cumple con los requisitos sustanciales para declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

2.- Estudio del caso.

2.1.- Inicialmente ha de señalarse que la actuación procesal surtida no se encuentra incurso en ninguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 133 del CGP, que conozcan a pronunciamiento oficioso o deban ser puestas en conocimiento.

Ciertamente, ha de puntualizarse que la parte pasiva de la litis se notificó por correo electrónico en la dirección señalada en el escrito de la demanda y que fue obtenida del certificado de matrícula mercantil para personal natural del señor ELKIN WILLIAM MONSALVE (monsalve1717@hotmail.com), tal y como lo establece el numeral 8° de la Ley 1123 de 2022, sin que dentro de la oportunidad correspondiente se hubieran pronunciado, por lo cual procede el despacho a pronunciarse de fondo sobre el litigio de la referencia.

2.2.- Es oportuno recordar igualmente, que con fundamento en los hechos que son soporte de las pretensiones y de las demás probanzas allegadas al proceso, vemos que se está en presencia de un proceso DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO CON TRÁMITE VERBAL SUMARIO, cuyo trámite procesal está sujeto a las normas que regula el artículo 384 del Código General del Proceso.

Si bien la ley mercantil no se refiere de manera extensa a los contratos de arrendamiento que recaen sobre los inmuebles usados como locales comerciales, el artículo 518 del Código de Comercio, refiere como causal para la no renovación y su consecuente terminación, el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, lo que hace analizar cada caso en concreto respecto de las conductas que deben ser consideradas como contraventoras o no de lo pactado por las partes.

2.3.- Ahora, la pretensión elevada tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento de local comercial, suscrito entre las partes hoy litigante, con respecto al inmueble ubicado en **Calle 2 Norte # 12-22 de la ciudad de Armenia, Quindío**, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280- 4033., según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (contrato de



arrendamiento de local comercial visible en archivo 03).

Precisamente en el contrato de arrendamiento se pactó de manera expresa por las partes lo siguiente:

“TERCERA – DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato para uso comercial de Panadería – Restaurante, y se obliga a no darle un uso que no sea contrario a la Ley, el orden público y las buenas costumbres. CUARTA: SUBARRIENDO CESIÓN: EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar ni ceder el contrato sin la autorización previa y escrita del ARRENDADOR”.

En ese sentido recuérdese que de acuerdo con el artículo 1602 del Código Civil *“Todo contrato legalmente celebrado **es una ley para los contratantes**, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*, por lo cual la cláusula contractual citada en precedencia, irroga plenos efectos frente a los aquí litigantes.

Ahora bien, obsérvese que en el libelo de postulación se afirma que el demandado incumplió el contrato de arrendamiento, en tanto cedió tal convenio sin su autorización escrita, siendo esta última aseveración una negación indefinida al tenor de lo previsto en el inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso, releva a la parte actora de demostrarla, no obstante que admite prueba en contrario, habida cuenta que, traslada la carga de desvirtuarla a la parte contra quien se hace valer; la cual, valga la pena advertir, no fue infirmada por la parte vinculada a la presente actuación por pasiva.

En adición a ello, es oportuno recordar por una parte **los indicios** que se desprenden de la conducta procesal apática desarrollada por el extremo demandado en el trámite de la instancia, (Inciso 1º, aparte final, Artículo 280 C.G.P.) pues a pesar de haber sido notificado por correo electrónico del auto admisorio de la demanda y habérseles corrido el traslado de rigor, no hizo ningún pronunciamiento sobre el particular (Artículo 241 C.G.P.); y por otra parte, porque dicha omisión, permite, acorde a las directrices consagradas en el artículo 97 de la obra en cita, **tener como ciertos** los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda, dentro de los cuales emerge con especial significación, el atinente a que el demandado ha incumplido el contrato de arrendamiento.



Finalmente téngase en cuenta que el numeral 3 del artículo 384 del CGP, señala que *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*, bajo esa perspectiva, ha de resaltarse que a pesar de que el señor **ELKIN WILLIAM MONSALVE**, fue notificado en debida forma, aquel no formuló oposición alguna a la pretensión de restitución, así como tampoco desvirtuó el incumplimiento a aquel extremo procesal imputado, de allí que, se procederá a declarar la terminación del contrato, con la consecuente carga del demandado de restituir a la parte actora el inmueble objeto del proceso.

Habrà condena en costas en esta instancia, a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, las cuales se liquidarán en su oportunidad legal. (Artículo 365, numeral 1 del Código General del proceso).

III.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDÍO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día el 08 de junio de 2007, entre **DANIEL GUTIERREZ AGUDELO**, en calidad de arrendador, y **ELKIN WILLIAM MONSALVE**, en calidad de arrendatario, con respecto al bien inmueble ubicado en la **Calle 2 Norte # 12-22 de la ciudad de Armenia, Quindío**, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280- 4033. Cuyos linderos se encuentran descritos en el libelo de postulación.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado restituir a favor del actor, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble objeto del proceso, so pena de que si no lo hacen voluntariamente se efectuará la diligencia de entrega, para lo cual se comisiona desde ya al señor Alcalde Municipal de Armenia Q., donde se librará el exhorto con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas al demandado y, a favor de la parte actora. **FIJAR** por concepto de agencias en derecho \$100.000.00. **LIQUÍDENSE** por secretaría.



CUARTO: Hecho lo anterior, archívese el expediente contentivo de la actuación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO

JUEZ

(Estado 050 del 10 de abril de 2023)

LMGR
(ARCHIVO 03)

Firmado Por:

Silvio Alexander Belalcazar Revelo

Juez

Juzgado Municipal

Civil 006 Oral

Armenia - Quindío

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: **03734297f87bfd2f13aca0835d5caec82ebfcf53620d0718e488a4894bf1c879**

Documento generado en 31/03/2023 07:51:51 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>