



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

Armenia, nueve (09) de junio de dos mil veintitrés (2023).

**ASUNTO:** SENTENCIA  
**PROCESO:** DECLARATIVO DE RESTITUCION DE  
INMUEBLE ARRENDADO  
**DEMANDANTE:** CLAUDIA MILENA AGUDELO JIMENEZ  
41.913.716  
**DEMANDADOS:** YIXI QUIÑONEZ C.E. 1018463  
MARIA IRENE ROSERO MORALES  
C.C. 69.006.47  
**RADICADO:** 630014003006-2023-00040-00

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 apoderada judicial por **CLAUDIA MILENA AGUDELO JIMENEZ**, en contra del **YIXI QUIÑONEZ** y **MARIA IRENE ROSERO MORALES**.

**ANTECEDENTES.**

**1.- La demanda.**

Mediante libelo de postulación, la parte demandante pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 01 de septiembre de 2021, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento al igual que los servicios públicos pactados en el contrato de arrendamiento, y en consecuencia solicita, se ordene la restitución y entrega en favor del arrendador del bien inmuebles objeto del contrato.

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

Manifiesta que, el 01 de septiembre de 2021, los señores: YIXI QUIÑONES y MARIA IRENE ROSERO MORALES, celebraron contrato de arrendamiento en calidad de arrendatarias de local comercial ubicado en Armenia en la carrera en la



carrera 15 nro. 22-62 esquina, Edificio LA FLORITA PH., LOCAL 103 ARMENIA QUINDIO, CON ACCESO por la carrera 15 numero 22—62 y por la calle 23 número. 15-04.

Asegura que en el contrato se pactó como canon de arrendamiento la suma de DOS MILLONES DE PESOS MCTE, suma que se reajustará cada doce meses en un 10%.

Señala que los arrendatarios durante el año 2022, pagaron el canon de arrendamiento en fechas diferentes a las pactadas y por pagos parciales, sin allanarse a los reajustes de ley, por lo que adeudan el reajuste de \$200.000, correspondientes a octubre y noviembre (total \$400.000 de reajustes) todo el mes de diciembre de 2022 por valor de \$2.200.000, enero de 2023 por valor de \$ 2200.000 y febrero de 2023 por valor de \$2.200.00 hasta noviembre de 2022, por lo que a la fecha adeuda el mes de diciembre de 2022 por \$2.000.000, enero y febrero por valor cada mes de \$2.200.000.

De igual manera señala, que los arrendatarios se obligaron a pagar los servicios públicos domiciliarios (cláusula cuarta), obligación que también se incumplió, pues a enero de 2022, adeudan por servicio de agua, acueducto y aseo la suma de \$ 1.457.584.

## **2.- Trámite procesal.**

La demanda se admitió por auto del 01 de marzo de 2023, ordenándose notificar la existencia del proceso a los demandados en la forma indicada en el 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 a la parte pasiva.

Posteriormente, el demandado YIXI QUIÑONEZ fue notificado por aviso el 14 de abril de 2023 (véase pág. 18 a 32 del Archivo 027), y la demandada MARIA IRENE ROSERO MORALES por correo electrónico en los términos del artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, surtida el día 17 de abril de 2023 (véase pág. 49 a 51 del Archivo 027). 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.- 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 en lo que respecta al señor YIXI QUIÑONEZ se notificó por aviso, en la dirección del inmueble arrendado, tal y como lo establece el numeral 2 del artículo 384 del CGP, cumpliéndose además de ello, las formalidades previstas en el artículo 292 del CGP, sin que dentro de la oportunidad correspondiente se hubieran pronunciado; por su parte la pasiva MARIA IRENE ROSERO MORALES se notificó por correo electrónico tal y como lo establece el numeral 8º de la Ley 1123 de 2022, en la dirección que ella mismo señaló como dirección de notificación en comunicación del 30 de marzo de 2022, y que fue allegada como prueba por el extremo demandante (ver pág. 112 del Archivo 027); sin que dentro de la oportunidad correspondiente se hubiera 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 DE UNICA INSTANCIA, 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 la **Carrera 15 # 22-62 – Edificio la Florita local 103 de la ciudad de Armenia, Quindío**, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280- 69982., según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (contrato de arrendamiento de local comercial y escritura pública 238 visibles en la pág. 4 y sgts del archivo 004).

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

*“DECIMA SEGUNDA – CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.: 1. En cualquier época por mutuo acuerdo. 2. Las causales del Art. 518 del Co. Co. 3. Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí pactadas especialmente por la mora en el pago del canon de arrendamiento en cuenta que el pago es por anticipado. 4. Por no pago de servicios públicos domiciliarios 5. Por dedicar el inmueble a restaurante donde se cocinen productos alimenticios que requiere cocción en el mismo, , ya que es concedora la arrendataria que esta actividad está prohibida en el inmueble.”.*  
(Raya del despacho).

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 incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos, 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 notificados por aviso y por correo electrónico respectivamente del auto admisorio de la demanda y habérseles corrido el traslado de rigor, no hicieron 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 los señores **YIXI QUIÑONEZ y MARIA IRENE ROSERO MORALES.**, fueron notificado en debida forma, y aquellos no formularon oposición alguna a la pretensión de restitución, así como tampoco desvirtuaron 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.

Habrá 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 01 de septiembre de 2021, entre **CLAUDIA MILENA AGUDELO JIMÉNEZ**, en calidad de arrendadora, y **YIXI QUIÑONEZ y MARIA IRENE ROSERO MORALES**, en calidad de arrendatarias, con respecto al bien inmueble ubicado en la **Carrera 15 # 22-62 – Edificio la Florita local 103 de la ciudad de Armenia**,



**Quindío**, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280- 69982. 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 \$753.000.00. LIQUÍDENSE por secretaría.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;**

**SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO**  
**JUEZ**  
**(Estado 087 del 13 de junio de 2023)**

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: 9779d4ef3065790b514c795b744b9f442ddfc484629991a3bd0418dd93064

Documento generado en 09/06/2023 09:40:21 AM

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