



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

Armenia, veintiocho (28) de octubre de dos mil veintidós (2022).

ASUNTO:	SENTENCIA
PROCESO:	DECLARATIVO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	DANIEL GUIERREZ AGUDELO C.C. 1.094.901.081
DEMANDADO:	FARID MARTINEZ VALENIA C.C. 7.551.236
RADICADO:	630014003006-2022-00240-00

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 GUIERREZ AGUDELO**, en contra del señor **FARID MARTINEZ VALENIA**.

ANTECEDENTES.

1.- La demanda.

Mediante libelo de postulación, la parte demandante pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 08 de junio de 2007, por mora en el pago del canon de arrendamiento, y en consecuencia de lo anterior, 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 08 de junio de 2007, la parte demandante entregó al demandado el siguiente



bien inmueble ubicado en **la cra 20 # 12-35 Barrio San Antonio de la ciudad de Armenia, Quindío.**, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280- 2066. Bien cuya ficha catastral, linderos y demás elementos de individualización se encuentran descritos en los anexos de la demanda (véase en el archivo 05 del expediente digital).

Asegura que en el contrato se estipuló por el término de dos (02) años, iniciando el día 01 de diciembre de 2007, vigente hasta el 01 de diciembre de 2009.

Afirma que se pactó un canon mensual inicial por valor de \$400.000, pagadero mes anticipado, dentro de los cinco días siguientes a cada periodo mensual durante el primer año; y a partir del segundo año, ósea a partir del 01 de noviembre de 2008, pagaría mensualmente la suma de \$500.000; reajustándose anualmente conforme el incremento del IPC.

Señala que el inmueble se arrendó para el funcionamiento de un parqueadero y se acordó en el contrato que el arrendatario destinaria para uso exclusivo del arrendador, cinco (05) parqueaderos para carros, sin ningún costo; el incumplimiento de dicha cláusula daría derecho al arrendador para dar por terminado unilateralmente el contrato.

Asevera que en el mes de enero de 2022 y durante los meses transcurridos a la fecha de presentación de la demanda, el demandado no suministró los cinco parqueaderos, para los cinco locales comerciales pactados en el contrato de arrendamiento.

2.- Trámite procesal.

La demanda se admitió por auto del 31 de mayo de 2022, ordenándose notificar la existencia del proceso a los demandados en la forma indicada en el artículo 8º del Decreto No. 806 de 2020, o el artículo 291 y s.s. del Código General del Proceso. Asimismo, se ordenó correr traslado por el término de veinte (20) días a la parte pasiva.

Posteriormente, el demandado fue notificado por aviso en los términos del artículo 292 del CGP, surtida el día 01 de julio de 2022 (véase el archivo 13-14 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.- 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 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 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 verbal sumario de DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO CON TRÁMITE VERBAL, 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 cra 20 # 12-35 Barrio San Antonio de la ciudad de Armenia, Quindío.**, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-2066., según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (contrato de arrendamiento de local comercial visible en archivo 05).

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

“De igual manera se acuerda que el ARRENDATARIO destinará para uso exclusivo del ARRENDADDO, CINCO (5) parqueaderos para carros, sin ningún costo para uso de cada uno de los locales comerciales. El incumplimiento de la presente cláusula dará derecho al arrendador para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, ni constitución en mora derechos a los cuales renuncia el ARRENDATARIO a favor del ARRENDADO.”

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.

Por otra parte, la **no destinación** para uso exclusivo del arrendador, de los cinco parqueaderos para carros, sin ningún costo, para uso de cada uno de los locales comerciales, tiene el carácter de una negación indefinida y tal circunstancia 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 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.

Frente al incumplimiento imputado al demandado, le correspondía al señor **FARID MARTINEZ VALENCIA**, desvirtuar tal aseveración, y como no lo hizo, de imperativo cumplimiento resulta para el despacho, aplicar en este evento, el efecto jurídico que se desprende del numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, como es la terminación del contrato, con la consecuente orden de entrega para los demandados 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 08 de junio de 2007, entre **DANIEL GUIERREZ AGUDELO**, en calidad de arrendador, y **FARID MARTINEZ VALENCIA**, en calidad de arrendatario, con respecto al bien inmueble ubicado en **la cra. 20 # 12-35 Barrio San Antonio de la ciudad de Armenia, Quindío.**, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-2066. Bien cuya ficha catastral, linderos y demás elementos de individualización se encuentran descritos en el contrato de arrendamiento (véase el archivo 05 del expediente digital).



SEGUNDO: ORDENAR a los demandados restituir a favor de la actora, 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. LIQUÍDENSE por secretaría.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO
JUEZ

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA – QUINDÍO LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICA POR FIJACIÓN EN EL ESTADO Nº <u>181</u> DEL 31 DE OCTUBRE DE 2022 BEATRIZ ANDREA VÁSQUEZ JIMENEZ SECRETARIA
--

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: **d1b79edad19fce34a1bc3ddd53910e386170c7308f0666f3b601e829e42f2fff**

Documento generado en 28/10/2022 10:28:33 AM

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