

Radicación	05001 31 03 022 2023 00219 00
Tipo de Proceso	Verbal – Restitución de tenencia
Demandante	Inversiones EML S.A.S.
Demandados	Universal de Cilindros Hidráulicos S.A. Gildardo Enrique Coronado Gallego
Sentencia Nro.	026
Instancia	Primera
Decisión	Declara terminado contrato de arrendamiento. Ordena restitución de inmueble.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, Veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y agotadas las etapas correspondientes, se procede a proferir sentencia de restitución de bien inmueble arrendado, dentro del presente proceso, iniciado a instancia de Inversiones EML S.A.S., en calidad de arrendadora del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 001-197871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, en contra de la sociedad Universal de Cilindros Hidráulicos S.A. y el señor Gildardo Enrique Coronado Gallego. En la sentencia se deberá determinar si la pretensión de la entidad demandante esta llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del inmueble y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir el bien objeto del contrato de arrendamiento.

1. ANTECEDENTES

2.1 La demanda y el trámite procesal

Inversiones EML S.A.S., mediante vocero judicial, presentó demanda verbal de restitución del bien inmueble dado en arrendamiento contra de la sociedad Universal de Cilindros Hidráulicos S.A., y el señor Gildardo Enrique Coronado Gallego, respecto de quienes elevó las siguientes pretensiones: Que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de noviembre de 2014, en atención a la mora en el pago de los cánones desde el mes de febrero de 2023 y hasta la presentación de la demanda; que en consecuencia se ordene la restitución del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 197871 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur; se practique la diligencia de entrega; y se condene en costas.

Como sustento fáctico refirió que, por una parte, la sociedad Universal de Cilindros Hidráulicos S.A. y el señor Gildardo Enrique Coronado Gallego, y por otra, Carlos Alberto Jaramillo Álvarez, Nelson de Jesús y Amanda del Socorro Yepes Giraldo, en calidad de

locatarios y propietarios, respectivamente, suscribieron el contrato de arrendamiento de fecha 01 de noviembre de 2014, sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 197871 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

No obstante, en fecha 23 de abril de 2019, los señores Carlos Alberto Jaramillo Álvarez, Nelson de Jesús y Amanda del Socorro Yepes Giraldo, celebraron contrato de compraventa con la sociedad Inversiones EML S.A.S., respecto del bien inmueble objeto de *Litis*, y realizaron cesión del contrato de arrendamiento mediante documento privado que data de la misma fecha.

En el contrato se estableció un canon mensual de \$12.000.000, pagaderos de forma mensual el primer día de cada mes a partir del 01 de noviembre de 2014. El acuerdo de voluntades se ha prorrogado desde dicha fecha al presente, para lo cual, la cuota actual asciende a \$19'729.150 más I.V.A., respecto del que los demandados adeudan los instalamentos desde febrero de 2023.

Así las cosas, se procedió con la admisión en providencia de fecha 15 de junio de 2023; donde se dispuso además perfeccionar la integración del contradictorio.

Pues bien, se ocupó la parte demandante de surtir la notificación de los demandados, en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, a la dirección electrónica de los resistentes, de lo cual obra constancia en los PDF número 06, 08 y 10, y se ratificó mediante autos visibles en los PDF 09 y 11, cuyas certificaciones emitidas por la empresa Servientrega, da cuenta que el mensaje de datos que se remitió con la notificación del auto admisorio de la demanda y sus respectivos anexos, se recibió el 03 de agosto de 2023, razón por la que la comunicación se entendió materializada el 08 de agosto, y a partir del día siguiente iniciaba el término para recorrer el traslado de la demanda.

Dentro del lapso con el que contaban los citados al proceso, que venció el pasado 06 de septiembre, se abstuvieron de presentar manifestación u oposición alguna; incluso, precluidos los términos y a la misma fecha, su actitud silente y sin controversia es tal.

Ante esa conducta procesal, se impone a este Despacho, al tenor de lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del CGP, proceder a emitir sentencia.

2. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES: Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción y lugar de ubicación del bien inmuebles objeto de restitución; así mismo, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, igualmente se encuentra acreditada, toda vez que, se documentó que Inversiones EML S.A.S., en la relación contractual de arrendamiento funge como arrendador en calidad de cesionario, y la sociedad Universal de Cilindros Hidráulicos S.A. y el señor Gildardo Enrique Coronado Gallego, son los arrendatarios.

Así, según los relatos de la demanda, en virtud del convenio suscrito el 01 de noviembre de

2014, son los demandados, quienes han incumplido el contrato por la no cancelación de los cánones desde el 01 de febrero de 2023 a la fecha, dentro de los términos estipulados; y consecuente con ello, en virtud del incumplimiento contractual, es la llamada a restituir el inmueble entregado en tenencia.

3.2. EL PROBLEMA JURÍDICO: El problema jurídico se circunscribe en establecer si como consecuencia de la falta de pago del canon de arrendamiento, es procedente la declaratoria de incumplimiento contractual y la consecuente restitución del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 197871 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, cuyas especificaciones se encuentran contenidas en el libelo genitor y que constituye el objeto del contrato de arrendamiento celebrado el 01 de noviembre de 2014.

3.3. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento es definido como aquel negocio jurídico por el cual una de las partes denominada arrendador, se obliga a proporcionarle a otra denominada arrendataria, el uso y goce de una cosa durante cierto tiempo, como contraprestación al pago de un precio por ésta última, denominado canon; dentro de sus características principales, se destaca que es un contrato bilateral, consensual, oneroso, conmutativo y de ejecución sucesiva.

Como obligación principal por parte del arrendatario, está el pagar el precio o canon dentro de los periodos convenidos, de allí que el desconocimiento en las obligaciones legales previstas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, legitima al contratante cumplido para reclamar la terminación del contrato, así como las cláusulas contractuales pactadas por las partes en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad.

3. La doctrina ha señalado como presupuestos esenciales para la prosperidad de la pretensión restitutoria, los siguientes: (i) que exista un contrato válidamente celebrado entre las partes, (ii) cumplimiento de la parte demandante de sus obligaciones emanadas del acuerdo o su allanamiento a cumplirlas y. (iii) un incumplimiento del contratante demandando, bien sea por inejecución total, parcial, tardía o defectuosa de sus prestaciones contractuales (artículo 1614 del Código Civil).

Sentadas las anteriores premisas sustanciales, hemos de decir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento es el contemplado en el Art. 384 íbidem, el cual en su numeral 3 reza lo siguiente: *“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

3. EL CASO CONCRETO

De los requisitos exigidos en el artículo 384 del C.G.P., tenemos que en el sub examine se acompañó a la demanda copia del contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 01 de noviembre de 2014 (Fl. 14 a 18 del PDF 03 del expediente digital), suscrito por los demandados, documentos que constituyen plena prueba de la relación contractual entre las partes; por una parte, la sociedad Inversiones EML S.A.S., y por otra, la sociedad Universal de Cilindros Hidráulicos S.A. y el señor Gildardo Enrique Coronado Gallego, los cuales adquieren la calidad de auténticos al tenor de lo previsto en el Art. 244 íbidem.

Aunado a lo anterior, en mérito del contenido del contrato, se encuentra demostrado que los arrendatarios se obligaron a cancelar mensualmente un canon de arriendo inicialmente pactado en la suma de \$12.000.000, pagaderos el primer día de cada mes, contado a partir del 01 de noviembre de 2014, mismo que se ha renovado hasta la fecha. Como contraprestación al cumplimiento del acuerdo de voluntades, se destaca al uso y goce del bien inmueble entregado en calidad de arriendo, este, el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 197871 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

La obligación de los arrendatarios que se ha incumplido desde el 01 de febrero de 2023, según indicó el extremo actor, sin que los demandados hayan demostrado lo contrario, puesto que dentro del término de traslado no se presentó oposición, ni se realizó manifestación alguna, pese a estar notificados en debida forma.

En este orden de ideas, ante el silencio de la parte pasiva, debe asumir este Despacho que como se afirma en la demanda, esta ha incumplido el contrato de arrendamiento, lo que da lugar a su terminación, acorde a los artículos 1546 en armonía con el 2008 Nral. 4 del Código Civil y 822 de Código de Comercio. Además, dentro de las causales de terminación de contrato se contempla el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones en ellos consignadas (cláusula 21-C). Entonces, imperiosa consecuencia del incumplimiento del contrato, resulta su terminación.

Así pues, al encontrarse satisfechos todos los presupuestos axiológicos para que prosperen las pretensiones incoadas por los demandantes, al demostrarse plenamente la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes y el incumplimiento por los arrendatarios en el pago de los cánones pactados; resulta la declaratoria de terminación del contrato y como consecuencia de ello, la restitución del bien dado en calidad de arriendo, el cual se identificó plenamente.

Por las consideraciones que preceden y dado que la parte demandada no propuso ningún medio exceptivo tendiente a atacar las pretensiones de la demanda, ni existe pruebas en contrario de los hechos en que se funda el incumplimiento contractual, habrá de darse aplicación a lo contemplado en el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., esto es, proceder a emitir sentencia con disponga la terminación del contrato y ordene restituir el bien inmueble entregado en arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, habrá de condenarse en costas al demandado, con una fijación de agencias en derecho equivalente a la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, acorde con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del C. S. de la J.

Ahora, sin necesidad de más consideraciones, el **JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de noviembre de 2014, que versa sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 197871 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, por el incumplimiento bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del 01 de febrero de 2023, donde funge como arrendador Inversiones EML S.A.S. y arrendatarios la sociedad Universal de Cilindros Hidráulicos S.A. y el señor

Gildardo Enrique Coronado Gallego.

SEGUNDO: Conceder a la parte demandada el término de ocho (8) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir a Inversiones EML S.A.S, el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 197871 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, y que es objeto del contrato de arrendamiento.

TERCERO: En caso que la demandada no proceda a restituir los muebles aludidos, en forma voluntaria como está señalado, desde ahora, se comisiona a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLIN PARA CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS, para que haga efectiva la entrega de los bienes objeto de restitución. Para la expedición del Despacho comisorio, la parte interesada deberá informar la falta de entrega.

CUARTO: Conforme al artículo 365 del C.G.P, y Acuerdo Nro. PSAA16- 10554 del 5 de agosto de 2016, se condena en costas a la parte vencida, y se fija como agencias en derecho la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de esta decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ

GJR

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
DEL CIRCUITO**

Medellín, 29/09/2023 en la fecha se
notifica el presente auto por ESTADOS
N° 085 fijados a las 8:00 a.m.

LGM

Secretaría.

Firmado Por:
Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
Medellin - Antioquia

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: **47ef9ee32b92ef07ba2df764020ff7634a2e77bbc06109b597359e4fb6fe6bc3**

Documento generado en 28/09/2023 12:31:53 PM

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