

Constancia secretarial: Le informo señor Juez, que el 22 y 31 de agosto de 2023, a través del correo electrónico del despacho se radicaron memoriales provenientes de algunas partes del proceso. Adicionalmente, le pongo en conocimiento que el 24 de agosto de 2023, se venció el término para que la Fundación Fismedic contestará la demanda. A Despacho, 12 de septiembre de 2023.

Johnny Alexis López Giraldo.
Secretario.



República de Colombia.
Rama Judicial del Poder Público.
Distrito Judicial de Medellín.

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.

Doce (12) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Radicado	05001 31 03 006 2023 00120 00.
Proceso	Verbal - Restitución de inmueble arrendado.
Demandante	Inmobiliaria Mestizal S.A.
Demandados	Fundación Integral de Servicios Médicos - Fismedic, y otros.
Asunto	Auto Incorpora y Sentencia.
Sentencia general	# 0247.
Sentencia verbal	# 008.

I. Incorpora al expediente.

Se incorpora al expediente nativo el memorial radicado virtualmente por el apoderado judicial de la parte demandante, por medio del cual, respondiendo requerimiento realizado por el despacho, se indica que en conjunto con la parte demandada, han dispuesto “...*SUSPENDER El SECUESTRO del bien inmueble de matrícula inmobiliaria 001 - 978705, hasta cuando se produzca la entrega del bien inmueble y se firme un acuerdo de pago efectivo para el pago de la obligación...*”.

Se incorpora al expediente nativo, y se pone en conocimiento de la parte demandante, para los fines que considere pertinentes, el memorial radicado por la representante legal de la fundación demandada, por medio del cual solicita “...1. *Realizar restitución del inmueble el día 30 de septiembre del 2023 ya que se solicitó ante los entes de control (Secretaría Seccional de Salud de Antioquia y Alcaldía de Medellín) el cierre de la sede ubicada en la Kra 70 N° 26^a-10 para lo cual asignaron visita de cierre el día 11 de septiembre, la Secretaría Seccional de salud de la gobernación de Antioquia, y el día 21 de septiembre la alcaldía de Medellín realizara visita, de acuerdo a la resolución 1441 de 2013. 2. Para la entrega del inmueble se requiere que la inmobiliaria nos permita el ingreso a los pisos 4, 5 y 6 los cuales fueron clausurados sin previa notificación y en ellos se encuentran los servidores, instrumental, inmobiliarios y cocina industrial la cual debemos desmontar para realizar la respectiva entrega. 3. Solicitar a la inmobiliaria estado de cartera completo para realizar los acuerdos de pagos correspondientes a los cánones de arrendamientos adeudados 4. Se solicita al señor Juez que las adecuaciones sean tenidas en cuentas en el momento de la conciliación y se tomen como parte de pago, de acuerdo al artículo 518 código de comercio. 5. Nos permita realizar la terminación de los contratos de trabajo del personal actualmente vinculado, por las anteriores razones sin que se presenten sanciones por terminación anticipada del contrato...*”.

Para actuar dentro del litigio, las partes deben comparecer por intermedio de apoderado judicial, al tenor de lo consagrado en el artículo 73 del C.G.P. Por lo tanto, una vez consultado el Registro Nacional de Abogados, encuentra el despacho que la representante legal de la fundación demandada no es profesional en derecho, y, por ende, no es posible resolver sobre lo solicitado.

II. Sobre la continuidad del litigio.

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por la sociedad **Inmobiliaria Mestizal S.A.**, en contra de la **Fundación Integral de Servicios Médicos - Fismedic**, y del señor **Gonzalo de Jesús Vélez Herrera**; con base en los siguientes,

Antecedentes.

1. Solicitó la sociedad **Inmobiliaria Mestizal S.A.**, a través de apoderado judicial, que se declare la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble - local comercial ubicado en la Carrera 70 Nro. 26 A – 10 de Medellín, suscrito el 10 de mayo de 2022, entre la demandante en calidad de arrendadora, y la Fundación Integral de Servicios Médicos - Fismedic, demandada, como arrendataria, y en el cual intervienen como codeudores los señores **Ciro Antonio Gómez, Gonzalo de Jesús Vélez Herrera e Idda Melisa Manco de la Cruz; en virtud de la mora en el pago del canon de arrendamiento, y que se ordene la restitución del inmueble.**

2. En sustento de tales pedimentos, se adujo en el libelo introductorio (06SubsanacionDemanda24032023), que:

2.1. La sociedad **Inmobiliaria Mestizal S.A.**, dio en arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 70 Nro. 26 A – 10 de Medellín, destinado a local comercial, desde el 10 de mayo de 2022.

2.2. La duración del referido contrato se pactó por el término de 2 años, con un canon de **cincuenta millones de pesos (\$50'000.000.00)**, pagaderos de forma anticipada los 5 primeros días de cada periodo mensual desde el 15 de junio de 2022; y que entre las partes se pactó un periodo de gracia de treinta (30) días entre el 15 de mayo y el 14 de junio de 2022.

2.3. En el hecho sexto de la demanda subsanada, el inmueble objeto del proceso se identifica y alindera de la siguiente manera: *“...comprendido dicho inmueble por un primero, segundo, tercero y cuarto, piso. En el cuarto piso existe cafetería. --- **Linderos:** **Los generales:** De la Edificación objeto del restitución son básicamente Por el norte, en aproximadamente 51.02 metros lineales, con el Edificio el Candil; Por el occidente, en aproximadamente 29.06 metros lineales con predio ocupado por la Urbanizadora Portal del Parque; Por el sur en aproximadamente 40.126 metros lineales con la carrera 70; por el oriente en aproximadamente 30.92 metros lineales, con la carrera 69; **Hoy particularmente:** tiene en su puerta de entrada el numero 26 A-10, con salida por la parte trasera a la de la carrera 69 B . Englobado y alindera de la siguiente manera: Por el frente que da al occidente con la carrera 70; Por la parte norte costado derecho con el inmueble de nomenclatura Nro. 26 A- 20, Urgencias Publicitarias del Edificio el " Candil" Por el costado izquierdo, lado sur con Edificación de la Unidad Residencial " Portal del Parque" de la carrera 70 Nro. 24- 210 ; La parte de atrás que es integrante de esta misma edificación, la compone la Fundación Antioqueña de infectología - FAL, con ingresos Por los números 24- 215, 24- 213, 24- 219, que da al frente - atrás, con la carrera 69 B. --- Medellín...”*. Inmueble identificado con folio de matrícula No. **001 – 409366** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur.

2.4. Que la arrendataria, y los deudores solidarios, se encuentran en mora de los cánones desde el 15 de septiembre de 2022.

3. La demanda fue repartida por la Oficina de Apoyo Judicial de esta ciudad el 14 de marzo de 2023, primero fue inadmitida, y posteriormente fue admitida por auto del 10 de abril de 2023. La demanda se dirige en contra de la **Fundación Integral de Servicios Médicos** (como arrendataria), y de los señores **Gonzalo de Jesús Vélez Herrera** y **Ciro Antonio Gómez** (como codeudores solidarios); y la parte demandante expresamente indicó que no era su voluntad dirigir la demanda en contra de la señora **Idda Melisa Manco de la Cruz**, quien también suscribió el contrato de arrendamiento en calidad de deudora solidaria.

4. En el auto admisorio del 10 de abril de 2023, se decretaron como medidas cautelares, el **embargo** de los derechos que el codemandado señor **Gonzalo de Jesús Vélez Herrera** presuntamente tuviera sobre los inmuebles identificados con matrículas Nros. **001-978704, 001-978705 y 001-978706** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur; y el **embargo** de los dineros depositados o que se llegaren a depositar a la **Fundación Integral de Servicios Médicos**, en la cuenta de ahorros No. 00032487602 de Bancolombia S.A.

4.1 La medida cautelar de embargo sobre los inmuebles identificados con los folios **001-978704 y 001-978706** no se pudo perfeccionar, ya que en respuesta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur se indicó que “...*EL DEMANDADO NO ES TITULAR...*”, lo cual se puso en conocimiento de la parte demandante mediante providencia del 07 de julio de 2023.

4.2 La medida cautelar de embargo sobre la nuda propiedad del folio **001-978705** fue debidamente registrada, lo cual se puso en conocimiento de la parte demandante mediante auto del 14 de agosto de 2023. El **secuestro** sobre dicho derecho del codemandado no se ha ordenado, ni se ha expedido despacho comisorio para la diligencia respectiva, por expresa solicitud de la parte demandante, dados unos presuntos acuerdos que de manera extraprocesal estarían adelantando las partes “...*hasta cuando se produzca la entrega del bien inmueble y se firme un acuerdo de pago efectivo para el pago de la obligación...*”.

4.3 La medida cautelar de embargo de dineros en la cuenta bancaria referida, fue comunicada a Bancolombia S.A., y no se pudo perfeccionar, ya que dicha entidad, mediante respuesta allegada de manera virtual al despacho, indicó que la fundación “...*no posee el producto financiero especificado en el oficio...*”; lo cual se puso en conocimiento de la parte demandante mediante providencia del 29 de mayo de 2023.

5. En el curso del proceso, el apoderado judicial de la parte demandante desistió de continuar la acción en contra del codemandado señor **Ciro Antonio Gómez**; a lo que el despacho accedió mediante providencia del 13 de julio de 2023, ya que el apoderado tenía facultad para ello; y por ende el proceso solamente continuó en contra de la **Fundación Integral de Servicios Médicos**, y del señor **Gonzalo de Jesús Vélez Herrera**.

6. El señor **Gonzalo de Jesús Vélez Herrera** fue notificado de manera personal en las instalaciones del juzgado el 07 de junio de 2023, y venció el término de traslado de la demanda al mismo, sin que presentará contestación alguna por su parte.

7. La **Fundación Integral de Servicios Médicos - FISMEDIC** fue notificada mediante conducta concluyente desde el 17 de julio de 2023, y se venció el término para contestar la acción sin que presentará pronunciamiento alguno.

Así las cosas, procede el despacho a dictar sentencia, en acatamiento de lo ordenado en el artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

Consideraciones.

Está acreditado el presupuesto procesal de competencia del juzgado para emitir decisión de fondo sobre el objeto del litigio, pues el inmueble objeto de solicitud de restitución se encuentra ubicado en esta municipalidad; y el valor del canon acordado, multiplicado por el término inicialmente pactado para el arrendamiento, supera los ciento cincuenta (150) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, para efectos de catalogarse como de mayor cuantía. Hay capacidad de las partes para comparecer al proceso, tanto en la parte demandante como en las partes codemandadas; la parte demandante interviene en el mismo a través de un profesional del derecho; y los accionados se hacen presentes al litigio, pero no asignan un representante judicial para que los represente. La demanda está en forma; no hubo contestación a la misma por los accionados dentro del término legal para ello; y el Juzgado no advierte alguna causal de irregularidad procesal, que pueda comprometer la validez de lo actuado.

Acorde con el artículo 1973 del Código Civil, mediante el contrato de arrendamiento las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de una cosa, y la otra a pagar por ese goce un precio determinado. Dicho contrato tiene las calidades jurídicas de ser bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva.

Los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son, de un lado, una cosa o bien cuyo goce temporal se otorga, por una parte, el arrendador, a otra, el arrendatario, por un precio que este queda obligado a pagar, y previo el consentimiento de los contratantes en cuanto a la cosa y al precio objeto del convenio.

De otra parte, al tenor del artículo 384 del C.G.P, a la demanda de restitución deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión del mismo, o prueba testimonial siquiera sumaria, del contrato de tenencia y sus condiciones.

Con la demanda se aportó prueba escrita del contrato de arrendamiento entre las partes, en copia digital, donde se observa que el mismo se hizo con presentación personal de los contratantes ante funcionario notarial; que fue celebrado por la sociedad demandante **Inmobiliaria Mestizal S.A.**, como arrendadora, y por la demandada **Fundación Integral de Servicios Médicos - Fismedic** como arrendataria, y como codeudores solidarios los señores **Ciro Antonio Gómez, Gonzalo de Jesús Vélez Herrera, e Idda Melisa Manco de la Cruz; el cual recae** sobre el inmueble ubicado en la Carrera 70 Nro. 26 A – 10 de Medellín; y que fue otorgado el 10 de mayo de 2022. (Expediente Digital, archivo: 02DemandaConAnexos, páginas 14 a 21).

En el mencionado convenio se estipuló en la cláusula décimo cuarta, literal c), (Expediente Digital, archivo: 02DemandaConAnexos, página 15) que: **“DECIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del ARRENDADOR serían las Siguietes: (...) c) el no pago del precio dentro del término previsto en este contrato...”**.

La parte actora invocó, como causal de solicitud de terminación del contrato, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los periodos causados mensualmente desde el 15 de septiembre de 2022 al 14 de marzo de 2023. Afirmación esta que, al no haber sido desvirtuada por la parte demandada, permite presumir que se incumplió por la entidad arrendataria accionada con la obligación contractual de pagar el precio de la renta pactada durante ese tiempo.

En consecuencia, a la sociedad arrendadora le asiste el derecho de reclamar la terminación del contrato, y la aplicación de los efectos a ello inherentes, al no desvirtuarse por la parte demandada, la causal de terminación contractual de mora en el pago de la renta, referida por la parte accionante.

Por lo anterior, en el caso concreto se expide la presente providencia con fundamento en lo presupuestado en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. para el caso de falta de oposición; y conforme al cual se dispone que el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, ante el silencio guardado por la parte accionada frente a la demanda. Y por ello, en el presente asunto se declara la viabilidad de las pretensiones de la parte demandante, la terminación del contrato de arrendamiento por presunta mora en el pago de los cánones referidos, y de restitución del inmueble arrendado, toda vez que la **Fundación Integral de Servicios Médicos** y el señor **Gonzalo de Jesús Vélez Herrera, codemandados**, guardaron silencio frente a dichas pretensiones de la demanda.

Ahora bien, como las partes informan en los memoriales allegados con anterioridad a la emisión de esta sentencia, que estarían buscando un arreglo con relación a los objetos del litigio, y que ello se estaría adelantando por fuera del proceso; el despacho encuentra que no puede definir sobre ese tipo de posibles negociaciones entre las partes previo a esta providencia, dado que ninguno de los escritos allegados en ese sentido, han sido claros y concretos con las solicitudes; y, además, lo plasmado en dichos textos no se ajusta a alguna de las figuras jurídicas consagradas en el C.G.P. para definir una situación procesal diferente, conforme se indicó en el numeral octavo del auto proferido el 14 de agosto de 2023, providencia en la que además se requirió a las partes para que aclararan cual era el tipo de solicitudes que se presentaban en los memoriales referidos, y/o sobre la finalidad de informar al despacho sobre las presuntas reuniones y/o acuerdos extraprocesales que habrían efectuado.

Frente a ese requerimiento realizado por este despacho mediante auto del 14 de agosto de 2023, el apoderado judicial de la parte demandante se pronunció, indicando que los escritos que se han radicado informando sobre las reuniones y conversaciones sostenidas de manera extraprocesal con la parte demandada, tendrían como finalidad *“...1. Dejarle en claro al despacho que efectivamente las partes demandadas si tenían conocimiento absoluto de la demanda, anexos y autos admisorio, POR LO CUAL EL DESPACHO EN FORMA ACERTADA dijo tener por notificada por conducta concluyente a la codemandada FUNDACION INTEGRAL DE SERVICIO9MEDICOS " FISMEDIC " desde el 17 de julio de 2023. Fecha en la cual se radico el escrito que lleva su firma de la representante legal- Decisión que este togado califica como muy en derecho y acertada. 2. Manifiestar la voluntad de no concretar las medidas de embargo y que hoy se aclara estaba supeditada a dos situaciones la 1) la entrega del bien inmueble o local comercial y 2) lo firmo del acuerdo paro pago de lo deudo. Que a la fecha no se han cumplido. 3. Sentar las bases de la voluntad de las partes para lo que sería la entrega futura en forma voluntaria del bien inmueble y los acuerdos de pago de la deuda, para una eventual negociación del conflicto, la posible transacción o en su momento la terminación anticipada. CUARTO: En lo demás al Juzgado en forma respetuosa se le solicita continuar con el trámite normal del proceso y dar aplicación a los términos del traslado para la codemandada FUNDACION INTEGRAL DE SERVICIOS MEDTCOS " FISMEDIC " en virtud de los Arts. 369 y 384 del C. G. del p...”* (Negrillas del texto original y subrayas nuestras).

En tal panorama, acreditada la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes en litigio, y presumirse su incumplimiento por la parte accionada por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, ante la ausencia de respuesta a la demanda por la misma; se estima procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento por la presunta mora en el pago de la renta, y la consecuente orden de restitución del inmueble arrendado, para lo cual se dará a los codemandados un término de **treinta (30) días hábiles** desde la ejecutoria de esta providencia, para que lo hagan de manera voluntaria; y en caso de no hacerlo en dicho plazo, de forma voluntaria, se comisionará a la autoridad respectiva para la realización de la diligencia de entrega pertinente.

Y se dispone dicho término para la entrega voluntaria del inmueble dado en arrendamiento, a cargo de la entidad accionada arrendataria, la **Fundación Integral de Servicios Médicos - Fismedic**, porque según lo informado por las pares al plenario en sus memoriales, dicha empresa debe realizar unas actuaciones previas ante los organismos de vigilancia y control, para el adecuado cierre del establecimiento de comercio con el cual se está ocupando el local, dado el objeto social que desarrolla la demandada en el inmueble materia del litigio, y porque al parecer la entidad tendría agendadas las visitas necesarias para ello, el “...11 de septiembre la Secretaria Seccional de salud de la gobernación de Antioquia y el día 21 de septiembre la alcaldía de Medellín realizara visita, de acuerdo a la resolución 1441 de 2013...”.

Como consecuencia de la prosperidad de las pretensiones de la demanda, se condenará a la parte demandada al pago de las costas procesales en favor de la parte demandante; y como agencias en derecho, que harán parte de las costas procesales, se fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, que a la fecha equivalen a **un millón ciento sesenta mil pesos (\$1´160.000.00)**, conforme se regulan dichas agencias en derecho en el Acuerdo PSAA16 – 10554 del 5 de agosto de 2016, artículo 5º, numeral 1º, literal b), para los procesos de única instancia, como el que nos ocupa; y teniendo en cuenta el decreto 2613 de diciembre 28 de 2022 del Ministerio del trabajo que fija el salario mínimo mensual legal vigente para este año 2023 .

Por lo expuesto, el **Juzgado Sexto Civil del Circuito Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la Ley,

FALLA:

Primero. Se **DECLARA JUDICIALMENTE TERMINADO** el contrato de arrendamiento de inmueble - local comercial, celebrado entre la sociedad **Inmobiliaria Mestizal S.A.**, identificada con NIT 811.028.839-6, como arrendadora; y la **Fundación Integral de Servicios Médicos - Fismedic** identificada con NIT 901.236.185-6, como arrendataria, y en el cual figuran como codeudores solidarios el señor **Gonzalo de Jesús Vélez Herrera** identificado con cédula de ciudadanía número 71´645.644 (demandado en este proceso), la señora **Idda Melisa Manco de la Cruz** identificada con cédula de ciudadanía número 1´002.232.414 (no fue demandada en el proceso), y el señor **Ciro Antonio Gómez** identificado con cédula de ciudadanía número 11´936.746 (si bien inicialmente se dirigió la demanda en su contra, posteriormente la parte demandante desistió de continuar la acción en su contra); por la presunta mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 15 de septiembre de 2022; convenio tenencial que fue suscrito el 10 de mayo de 2022, y el cual recae sobre el inmueble ubicado en la Carrera 70 Nro. 26 A – 10 de Medellín.

Segundo. Como consecuencia de la anterior declaración, **se ordena la RESTITUCIÓN** del inmueble ubicado en la Carrera 70 Nro. 26 A – 10 de Medellín, por la **Fundación Integral de Servicios Médicos - FISMEDIC**, arrendataria – demandada, a la entidad Inmobiliaria Mestizal S.A., arrendadora – demandante, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, y para que se haga la entrega del bien en forma voluntaria, al tenor de lo enunciado en las consideraciones de esta sentencia.

Tercero. En caso de que la entidad arrendataria demandada no cumpla con lo ordenado en el numeral anterior, de manera voluntaria y en el plazo fijado, se comisionará a los **Juzgados Civiles Municipales para el conocimiento exclusivo de Despachos Comisorios de Medellín (reparto)**, para adelantar la diligencia de restitución del bien. El Juzgado comisionado se le concederán todas las facultades inherentes a esa comisión, para efectos de poder lograr su cumplimiento. Líbrese por secretaría el despacho comisorio ordenado, en su oportunidad, y el cual será entregado a la parte

accionante, una vez vencido el término otorgado a la parte demandada para la entrega voluntaria del bien, si ello no se efectuare por la entidad arrendataria accionada.

Cuarto. Costas a cargo de la parte demandada, y a favor de la parte accionante. Liquidense por secretaría en su debida oportunidad, al tenor de los artículos 365 y siguientes del C.G.P. Estas incluirán las agencias en derecho, en los términos y por el valor antes fijados.

Quinto. La presente sentencia, y el auto que antecede a la misma, se notificarán a las partes por medio de estados electrónicos, como lo disponen el C.G.P. y la Ley 2213 de 2022.

Sexto. Por tratarse de un trámite de única instancia, al tenor de las normas antes citadas, la sentencia emitida carece de medios de impugnación.

Séptimo Tanto el auto, como la sentencia emitida, son firmados de manera digital, en cumplimiento del trabajo virtual, conforme a la normatividad legal vigente, y a los Acuerdos de los Consejos Superior y Seccional de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



**MAURICIO ECHEVERRI RODRÍGUEZ.
JUEZ.**

EDL

<p align="center">JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN</p> <p>Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy <u>22/09/2023</u> se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. <u>150</u></p> <p align="center"></p> <hr/> <p align="center">JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO SECRETARIO</p>
