

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, veinte de abril de dos mil veintiuno

REFERENCIA	Verbal
DEMANDANTE	Fernando Peñuela y/o
DEMANDADO	Christopher Hughes Ellis
RADICADO	05001 31 03 011 2019-00519 00
DECISIÓN	Sentencia

El Despacho se pronuncia de mérito sobre el proceso de restitución de tenencia de bien inmueble, promovido por los señores FERNANDO PEÑUELA ESTEBAN y LUZ MERCEDES BETANCUR NARANJO contra CHRISTOPHER HUGHES ELLIS.

ANTECEDENTES

Los antecedentes pueden resumirse en los siguientes sucintos términos:

FERNANDO PEÑUELA ESTEBAN y LUZ MERCEDES BETANCUR NARANJO dirigieron su demanda en contra del ciudadano CHRISTOPHER HUGHES ELLIS, con el objeto de terminar el contrato de mera tenencia de 26 de abril de 2019 y lograr la consecuente restitución del objeto que le es propio, consistente en los inmuebles a saber:

Apartamento 1521 y parqueaderos sencillos 98055 y 98056 ubicados en la Carrera 43 N°9 Sur-125, Edificio Square Trade Home del Municipio de Medellín.

Como causa, la parte demandante invocó *“incumplimiento de las obligaciones de pago del precio y pago de las sanciones pactadas en la PROMESA DE CESIÓN DE CONTRATO CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO PA SQUARE TRADE AND HOME y su OTROSÍ, y por la solicitud de restitución de los bienes en tenencia emitida por los cedentes el 17 de septiembre de 2019”*.

La demanda dio paso al proceso por auto admisorio de 18 de febrero de 2020, y seguidamente, la parte demandada fue notificada por aviso en conformidad con lo dispuesto en el artículo 292 de la codificación procesal, acto de vinculación al proceso luego del cual la pasiva declinó pronunciamiento alguno frente a los hechos y pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES

El artículo 385 de la codificación procesal, prevé en punto a otros procesos de restitución de tenencia, que lo dispuesto en el canon 384 se aplicará a la restitución de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento.

El Código Civil en su artículo 775 alusivo a la mera tenencia, la define como *“la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario*, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.*

Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.”

Por su parte, la mera tenencia es una figura legal ocupada de contratos en que se establece una persona como el usuario o ocupante de un bien sin que sea el dueño de este, y quien tiene como único derecho el uso de este.

Brota del expediente la ausencia de oposición de la parte pasiva del pleito, así como la existencia de un convenio válido y eficaz de mera tenencia signado el 26 de abril de 2019 suscrito en consideración a que a la fecha no se había suscrito la cesión de los derechos de beneficio en punto a los inmuebles descritos, y con el propósito, según la estipulación tercera del contrato, que el *“PROMITENTE CESIONARIO Y MERO TENEDOR”* usara los bienes *“entregados a título de mera tenencia, para vivienda de él y su familia en el caso del apartamento, y como espacio para parqueo de vehículo automotor en el caso de los parqueaderos”*.

El párrafo de la cláusula segunda de dicho negocio establece que *“Si LOS PROMITENTES CEDENTES solicitan la devolución de los inmuebles vinculados a la promesa de cesión y de la tenencia aquí pactada, en virtud de lo pactado en la presente cláusula, EL PROMITENTE CESIONARIO Y MERO TENEDOR deberá restituirlos en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud, de lo contrario, será merecedor de una sanción por incumplimiento equivalente a DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) por cada día de retraso hasta el día 1 de agosto de 2019 fecha final para entrega en caso de incumplimiento”*.

En convergencia, la cláusula quinta contentiva de las obligaciones adquiridas por el promitente cesionario y mero tenedor, refiere en su literal b.) que aquel se obliga a

“Restituir el bien entregado, cuando los PROMITENTES CEDENTES lo requieran y teniendo en cuenta lo consagrado en la cláusula segunda del presente contrato”.

En requerimiento de 17 de septiembre de 2019, se solicitó al señor CHRISTOPHER HUGHES ELLIS conforme al literal primero de dicha reconvencción, que realizara el pago inmediato de los dineros adeudados a la fecha, *“incluyendo las penalidades causadas hasta el día del pago; para lo anterior se le brinda un plazo de tres (3) días calendario contados a partir de la fecha de la presente notificación, es decir, hasta el 20 de septiembre de 2019. Al día de hoy se adeuda un total de CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$460.000.000) por concepto de pago de obligación por la venta de los derechos, más la totalidad de las multas causadas por incumplimiento desde el día 2 de julio de 2019 hasta el día de pago que a la fecha del presente documento ascienden a TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M.L. (\$38.000.000)”.*

Seguidamente, el literal segundo amonesta al tenedor para que “De no realizarse antes de esta fecha y en debida forma el pago de los dineros adeudados (incluyendo la totalidad de las multas hasta el día del pago), solicito la entrega del inmueble a más tardar el día 1 de octubre de 2019 (15 días calendario a partir de la fecha de esta notificación), a título de resolución del contrato de mera tenencia y de la promesa de cesión, del cual a su vez se hará efectiva la penalidad de las arras confirmatorias y de retracto por valor de SESENTA MILLONES DE PESOS ML (60.000.000) más el importe de las multas por impago causadas hasta la fecha de esta comunicación por valor de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ML (\$38.000.000)”.

Tal incumplimiento es afirmado por la parte actora y refrendado por el silencio del opositor, lo que activa el derecho de aquellos, en consonancia con la cláusula segunda del contrato de mera tenencia y su parágrafo, a demandar la terminación del acuerdo comercial de mera tenencia, en consecuencia de lo cual viene precisa la terminación del contrato en mención, al tiempo que la restitución de los siguientes inmuebles: Apartamento 1521 y parqueaderos sencillos 98055 y 98056 ubicados en la Carrera 43 N°9 Sur-125, Edificio Square Trade Home del Municipio de Medellín.

Por las razones que anteceden, el **JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A

PRIMERO: declarar terminado el contrato de mera tenencia celebrado el 26 de abril de 2019 entre los señores FERNANDO PEÑUELA ESTEBAN, LUZ MERCEDES BETANCUR NARANJO como promitentes cedentes y CHRISTOPHER HUGHES ELLIS como promitente cesionario y mero tenedor, sobre el Apartamento 1521 y parqueaderos sencillos 98055 y 98056 ubicados en la Carrera 43 N°9 Sur-125, Edificio Square Trade Home del Municipio de Medellín.

SEGUNDO: ordenar al demandado CHRISTOPHER HUGHES ELLIS restituir inmediatamente a los señores FERNANDO PEÑUELA ESTEBAN y LUZ MERCEDES BETANCUR NARANJO el siguiente bien raíz: Apartamento 1521 y parqueaderos sencillos 98055 y 98056 ubicados en la Carrera 43 N°9 Sur-125, Edificio Square Trade Home del Municipio de Medellín.

TERCERO: de no realizarse la entrega en forma inmediata, desde ahora se comisiona a los JUZGADOS TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES-REPARTO (reparto), a fin de que realice la entrega. El comisionado tendrá las facultades inherentes a la comisión, inclusive las de allanar y subcomisionar. Expídase el exhorto pertinente a solicitud de parte.

CUARTO: se condena en costas a la parte demandada.

c

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

BEATRIZ HELENA DEL CARMEN RAMIREZ HOYOS

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 011 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE 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:

5872c00cb60a4cf719e833afdcc69583f7a5b52974d9592eef02f4ded41c1972

Documento generado en 21/04/2021 09:06:22 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>