

Constancia: Señor Juez en la fecha dejo constancia de que el Apoderado de la parte Actora remitió copia del correo electrónico dirigido a administracion@clnicasdentiplan.com.co y a gerencia@clnicasdentiplan.com.co, del 11 de diciembre de 2020, con la finalidad de notificar de manera personal el auto admisorio de la demanda. De otro lado, revisado el correo electrónico del Juzgado, no se encontró pronunciamiento de la pasiva dentro del término otorgado para el traslado. Lo anterior, para lo que estime pertinente. Medellín, 2 de marzo de 2020.

*Cortés C**

Claudia Patricia Cortés Cadavid
Oficial Mayor

*República de Colombia
Rama Judicial
Distrito Judicial de Medellín*



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito

Proceso	Verbal – Restitución de bien inmueble arrendado
Demandante	Bolsa de Activos S.A.S. y
Demandado	Inversiones Dentiplan de Colombia S.A.S.
Radicado	05001 31 03 018 2020 00197 00
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia
Temas y subtemas	Mora en el pago de los cánones
Sentencia	General 63 – Verbal 2
Decisión	Accede a las pretensiones de la demanda

Medellín dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

I. ASUNTO A TRATAR

Se procede a dictar sentencia de primera instancia en este **proceso verbal** de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento incoado por las sociedades Bolsa de Activos S.A.S., Jolimaf Ltda., y Sentido Inmobiliario S.A.S., a través de Apoderado judicial, en contra de la sociedad Inversiones Dentiplan de Colombia S.A.S., a través de su representante legal

II. PRETENSIONES

En la demanda se persigue literalmente que, en sentencia que haga tránsito de cosa juzgada se realicen las siguientes declaraciones:

“1. Sírvase, Señor Juez, declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento vigente entre las sociedades “BOLSA DE ACTIVOS S.A.S.”, “JOLIMAFT LIMITADA.” y “SENTIDO INMOBILIARIO S.A.S.”, en calidad de arrendadoras y la sociedad “INVERSIONES

DENTIPLAN DE COLOMBIA S.A.S.” INVERPLAN S.A.S., en calidad de arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 46 N° 52 95, Local N° 221 A del Centro Comercial Camino Real P.H. del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, por el incumplimiento contractual de la arrendataria, consistente en la mora en el pago del canon de arrendamiento y las cuotas de administración asignadas al inmueble.

2.Ordene, en consecuencia, que la arrendataria restituya el inmueble a las arrendadoras y si no acata su orden voluntariamente, el Señor Juez se servirá comisionar al funcionario competente para la práctica de la diligencia de lanzamiento.”

III. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Como hechos expuso los siguientes:

i. Inicialmente se había suscrito un contrato de arrendamiento el 1° de junio de 2011, entre las sociedades BOLSA DE ACTIVOS S.A.S.”, “JOLIMAFIT LIMITADA.” y “SENTIDO INMOBILIARIO S.A.S.”, en calidad de arrendadores, y las sociedad “INVERSIONES DENTIPLAN DE COLOMBIA S.A.S. INVERPLAN S.A.S. y a los señores ALFREDO ENRIQUE PERNETT OSORIO y DELIANA DE J. LOPEZ MOLINA, en calidad de arrendatarios, sobre el bien inmueble que a continuación se describe:

“Local comercial situado en el Centro Comercial Camino Real P.H., localizado en la Carrera 46 N° 52 95, Local N° 221A del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia y cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el NORTE, con muro de la edificación del Centro Comercial Camino Real P.H. que la separa del Centro Comercial El Paso P.H. Por el SUR, con el Local N° 221 del Centro Comercial Camino Real P.H. (Establecimiento Pat Primo).Por el ORIENTE, con la Carrera 46 (Avenida Oriental).Por el OCCIDENTE, con el Local N° 222 del Centro Comercial Camino Real P.H. (Establecimiento Polito). Por el CENIT, con losa de dominio común que la separa del tercer piso de la edificación Centro Comercial Camino Real P.H. Por el NADIR, con losa de dominio común que la separa del tercer piso de la edificación Centro Comercial Camino Real P.H. (Situado en el primer piso, ingresando al Centro Comercial por la Carrera 46 o Avenida Oriental).”

ii. Que mediante otro sí, suscrito entre las partes el día 2 Agosto de 2011, fue vinculada contractualmente en calidad de coarrendataria solidaria la sociedad “ODONTOPLAN DEL CARIBE LTDA” y fueron desvinculados

contractualmente los señores ALFREDO ENRIQUE PERNETT OSORIO y DELIANA DE J. LÓPEZ MOLINA.

Que la sociedad “ODONTOPLAN DEL CARIBE LTDA”, se encuentra liquidada desde el año 2012, tal como puede verificarse en el certificado de existencia y representación legal.

iii. Que las partes convinieron fijar un canon mensual equivalente a CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$4.351.516), más IVA. El primer pago de canon de arrendamiento se cancelaría el 1° de abril de 2011 y los siguientes el mismo día cada mes sin interrupción.

iv. La vigencia del contrato, inicialmente pactada entre las partes fue de diez (10) años (120 meses), contados a partir del 1° de Abril de 2011, de forma que en la actualidad, este se encuentra plenamente vigente. Y al día de hoy el canon de arrendamiento vigente equivale a la suma de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$6´498.897.00), mensuales más IVA.

v. Asimismo, en el contrato se pactó que los Arrendatarios estarían obligados a pagar las cuotas de administración facturadas al inmueble arrendado, ya que el mismo hace parte de una edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, obligación que también está en mora, puesto que según certificación emitida el 19 de octubre de 2020, por el Centro Comercial Camino Real P.H., los Arrendatarios adeudan el pago de las cuotas de administración de los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de 2020, que suman un total de \$11'738.156.

IV. TRAMITE PROCESAL DE INSTANCIA

Luego de exigidos algunos requisitos que cumplió el demandante, por auto del 4 de noviembre de 2020, se admitió la demanda VERBAL la cual se notificó a la Sociedad Demandada de manera personal conforme lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 del 2020 y el término para contestar se encuentra vencido, sin que exista pronunciamiento alguno por parte de la Sociedad Demandada.

Ahora bien, vencido el término de traslado de la demanda, sin que la demandada propusiera excepciones, se ingresó el proceso a Despacho para proferir la correspondiente sentencia conforme al numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P.

V. NULIDADES Y PRESUPUESTOS PROCESALES

En el curso del proceso no se ha incurrido en vicio alguno que invalide lo actuado. Así mismo, los presupuestos procesales están satisfechos para dictar sentencia de fondo, previas las siguientes,

VI. CONSIDERACIONES

i. El problema jurídico consiste en establecer si existió incumplimiento por parte de “INVERSIONES DENTIPLAN DE COLOMBIA S.A.S. -INVERPLAN S.A.S.-, con relación a las obligaciones contraídas como consecuencia de la celebración del contrato de arrendamiento de local comercial con las demandantes.

ii. El numeral 1º del artículo 384 del Código de General del Proceso, dispone que *“1.Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*

iii. Ahora bien, el *contrato de arrendamiento* está definido en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, en los siguientes términos:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”

iv. Asimismo, en los artículo 517 y siguientes del Código de Comercio, se establecen las disposiciones para los establecimientos de comercio y su protección legal, sin que en dicho estatuto se hubiese previsto normatividad regulatoria de tal figura. Y si bien, en el artículo 518 del mismo estatuto se señala que no hay lugar a renovar el contrato cuando hay incumplimiento en el mismo; se hace necesario que para los eventos en los cuales se desee terminar el contrato en cualquier tiempo, se debe hacer una remisión expresa a las normatividad civil, en la cual se contempla que el contrato de arrendamiento termina por el no pago de la renta o canon de arrendamiento y en general por cualquier incumplimiento del contrato, conforme lo señalado en el artículo 2008 del Código Civil.

v. En el caso objeto de estudio, se aportó con la demanda los documentos denominados “Contrato de arrendamiento sobre inmueble con destinación comercial y de servicios” suscrito el 2 de agosto de 2011; “otro si N° 2 al contrato de arrendamiento sobre inmueble con destinación comercial y de servicios (...)” suscrito el 6 de junio de 2012; y, “otro si modificatorio al contrato de

arrendamiento para inmueble con destinación comercial” suscrito el 1 de junio de 2016. Documentos que contienen todas las cláusulas de ese negocio jurídico, plazo, condiciones de pago, y valor del canon y de los demás gastos asumidos por el Arrendatario, sanciones por incumplimiento, y en general toda la información comercial para la adecuada comprensión del alcance de los derechos y obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio.

En ese orden de ideas, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes se aportó a la demanda y en ese documento se encuentran consignadas las **condiciones** y **cláusulas** del mismo y cuya terminación por incumplimiento se está solicitando judicialmente.

vi. Teniendo en cuenta que, la Sociedad Demandada guardó silencio durante el término de traslado, no desvirtuó la mora en el pago de los cánones señalados, pues no hubo oposición, se aportó la prueba del contrato y no hay necesidad de decretar pruebas de oficio, se acogerán las pretensiones de la demanda.

vii. **Las costas.** Por las results del juicio, se condenará en costas al demandado.

VII. LA DECISIÓN

En razón de lo expuesto, **EL JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

PRIMERO: Se acogen las pretensiones de la demanda con las cuales se inició este proceso VERBAL de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento, incoado por las sociedades Bolsa de Activos S.A.S., Jolimaf Ltda., y Sentido Inmobiliario S.A.S., a través de Apoderado judicial, en contra de la sociedad Inversiones Dentiplan de Colombia S.A.S., conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: Por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2020 hasta la fecha y las cuotas de administración de los meses de julio a octubre de 2020, se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre las sociedades Bolsa de Activos S.A.S., Jolimaf Ltda., y Sentido Inmobiliario S.A.S., como arrendadora y la sociedad Inversiones Dentiplan de Colombia S.A.S., como arrendataria.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, el demandado está en la obligación de hacer entrega a la demandante del bien inmueble relacionado en el presente proceso, en el término de diez (10) días contados a

partir de la ejecutoria de esta sentencia; si no lo hiciere, desde ya se ordena el lanzamiento, para lo cual se comisiona al Sr. Alcalde Municipal de Medellín, a quien se le enviará el exhorto con los anexos correspondientes.

El bien objeto de restitución es el siguiente:

“Local comercial situado en el Centro Comercial Camino Real P.H., localizado en la Carrera 46 N° 52 95, Local N° 221A del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia y cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el NORTE, con muro de la edificación del Centro Comercial Camino Real P.H. que la separa del Centro Comercial El Paso P.H. Por el SUR, con el Local N° 221 del Centro Comercial Camino Real P.H. (Establecimiento Pat Primo). Por el ORIENTE, con la Carrera 46 (Avenida Oriental). Por el OCCIDENTE, con el Local N° 222 del Centro Comercial Camino Real P.H. (Establecimiento Polito). Por el CENIT, con losa de dominio común que la separa del tercer piso de la edificación Centro Comercial Camino Real P.H. Por el NADIR, con losa de dominio común que la separa del tercer piso de la edificación Centro Comercial Camino Real P.H. (Situado en el primer piso, ingresando al Centro Comercial por la Carrera 46 o Avenida Oriental).”

CUARTO: Se condena en costas, al demandado. Tásense en su debida oportunidad por la Secretaría del Despacho de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso. Inclúyanse como AGENCIAS EN DERECHO la suma de 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE



**WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND
JUEZ**

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]

4

Firmado Por:

**WILLIAM FERNANDO LONDOÑO
BRAND**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. 30 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy 03 de MARZO de 2021, a las 8 A.M.



**DANIELA ARIAS ZAPATA
SECRETARÍA**

**JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 018 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**

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:

e01e67b7c0f4d43210b9e39fc7a0dd7b0236a5fec6a0dd893dc968fb8c5b1d57

Documento generado en 02/03/2021 01:15:03 PM

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