

*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Distrito Judicial de Medellín - Antioquia*



*Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad*

<b>PROCESO</b>	Verbal-Restitución de Inmueble
<b>PROVIDENCIA</b>	Sentencia Verbal de Restitución No. 9 de 2021
<b>DEMANDANTE</b>	Echeverri Bula S.A.S.
<b>DEMANDADOS</b>	Franquicias y Concesiones S.A.S.
<b>RADICADO</b>	05001 31 03 018-2021-00114-00
<b>PROVIDENCIA</b>	Sentencia General No. 235 de 2021
<b>DECISION</b>	Declara terminado contrato-Ordena restitución

*Medellín, veintisiete (27) de agosto 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 la sociedad **Echeverri Bula S.A.S. (Nit. 900691410-5)** en contra de la sociedad **Franquicias y Concesiones S.A. (Nit. 830101778-6)**.

## **II. ANTECEDENTES**

### **1°. De los hechos de la demanda y las pretensiones.**

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

**PRIMERA:** *Se declare la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado entre la sociedad **EHEVERRI BULA S.A.S.** (en calidad de arrendadora) y **FRANQUICIA Y CONCESIONES S.A. (FRAYCO S.A.)** (en calidad de arrendataria), respecto del local comercial situado en la ciudad de Medellín, en el cruce de la carrera 48 (pasaje la bastilla) con la calle 51 (avenida la playa) nomenclatura 50 -68 y 50 -72, en razón del incumplimiento contractual por parte del arrendatario”.*

**SEGUNDA:** *Se condene a la sociedad demandada a restituir a **EHEVERRI BULA S.A.S.** el local comercial, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.*

**TERCERA:** *Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.*

**CUARTA:** *No se escuche al demandado en el proceso hasta que no demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cañones y cuotas de administración en mora.*

**QUINTA:** *Se condene a la demandada al pago de las costas y agencias en derecho que se originen en el presente proceso”.*

b) Como hechos o fundamentos fácticos de las pretensiones expuso los siguientes:

i) **Franquicias y Concesiones S.A. (Nit. 830101778-6)**, suscribió contrato de arrendamiento con **Jabotero y Cía. S.C.A.**, quien en su momento era el propietario del bien inmueble tipo local comercial situado en la ciudad de Medellín, en el cruce de la Carrera 48 (Pasaje La Bastilla) con la calle 51 (Av. La Playa) nomenclatura 50-68 y 50-72, con una extensión de 127.12 mts<sup>2</sup>, y que posteriormente fue adquirido por la sociedad **Echeverri Bula S.A.S.**

ii) El canon mensual actual equivale a **VEINTICUATRO MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS M.L. (\$24.122.173.00)**.

iii) Con motivo de la Pandemia del Covid 19, se adoptaron medidas para velar por la continuidad del contrato, tales como:

- Disminución del 50% del canon para los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2020.
- Disminución del 40% del canon para el mes de septiembre de 2020 .
- Disminución del 30% del canon para el mes de octubre de 2020.
- Disminución del 20% del canon para el mes de noviembre de 2020
- Disminución del 10% del canon para el mes de diciembre de 2020.

iv) No obstante los alivios otorgados, la sociedad demandada viene incumpliendo sus obligaciones en el año 2020 y lo que va del 2021, representado en retardos injustificados y falta de pago del canon de arrendamiento y de las cuotas de administración, así:

Por concepto de cánones de arrendamiento:

- Del mes de Noviembre de 2020, un saldo de.....\$19.297.738.00
- Del mes de Diciembre de 2020, un saldo de.....\$3.112.436.00
- Del mes de Enero de 2021.....\$24.122.173.00
- Del mes de Febrero de 2021.....\$24.122.173.00

Por concepto de Cuotas de Administración:

- Del mes de Enero de 2020.....\$799.000.00
- Del mes de Febrero de 2020.....\$799.000.00
- Del mes de Marzo de 2020.....\$799.000.00
- Del mes de Abril de 2020.....\$799.000.00
- Del mes de Mayo de 2020.....\$799.000.00
- Del mes de Junio de 2020.....\$799.000.00
- Del mes de Julio de 2020.....\$799.000.00
- Del mes de Agosto de 2020.....\$799.000.00
- Del mes de Septiembre de 2020.....\$799.000.00
- Del mes de Octubre de 2020.....\$799.000.00

v) Que pese a los múltiples requerimientos privados que se le han efectuado a la demandada, ésta no ha cancelado los cánones adeudados, pues solo aporta unos comprobantes de pago, cuyas consignaciones no corresponden con los valores adeudados.

vi) Concluye diciendo que el contrato tiene plena obligatoriedad, y su incumplimiento genera su terminación y la consecuente restitución del inmueble.

## **2º. Del trámite**

Luego de exigidos algunos requisitos que cumplió la parte demandante, por auto del 13 de mayo de 2021, se admitió la demanda VERBAL la cual se notificó a la demandada el 21 de mayo de 2021 en la dirección de correo electrónico [impuestos@frayco.com.co](mailto:impuestos@frayco.com.co), conforme al Decreto 806 de 2020.

Ahora bien, vencido el término de traslado de la demanda, sin que la pasiva se opusiera o incoara excepciones, no existiendo vicios de nulidad que puedan invalidar lo actuado, y cumplidos los presupuestos procesales, es procedente dictar la correspondiente sentencia conforme al numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P., previas las siguientes,

### **III. CONSIDERACIONES**

a) El problema jurídico consiste en establecer si existió incumplimiento por parte de la sociedad **Franquicias y Concesiones S.A. (Nit. 830101778-6)**, con relación a las obligaciones contraídas como consecuencia de la celebración del contrato de arrendamiento con la demandante.

b) 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.”*

c) En el caso objeto de estudio, se aportó con la demanda un documento denominado “Contrato de Arrendamiento”, suscrito el 1° de marzo de 2003 por **JABOTERO Y CIA S.C.A.** como arrendador, y **FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A. (FRAYCO S.A.)** como arrendataria, que contiene todas las cláusulas de ese negocio jurídico: Bien, plazo o duración, prórroga automática, condiciones de pago anticipado, canon, sanciones por incumplimiento, renunciaciones a requerimientos, comisiones, recargos y en general toda la información comercial y financiera para la adecuada comprensión del alcance de los derechos y obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio. Adjuntan otro sí del contrato firmado el 26 de marzo de 2014. Inclusive se aporta el certificado de Registro de II. PP., Zona Norte de Medellín No. 01N-5141382, donde consta que la sociedad ahora Demandante es la actual propietaria inscrita del bien inmueble.

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. Además, como lo refiere la cláusula TERCERA, está contemplado lo referente a la mora en el pago de los cánones, entre otros aspectos.

Por lo tanto, el demandado 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.

**Las costas.** Por las resultas del juicio, se condenará en costas a la demandada.

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

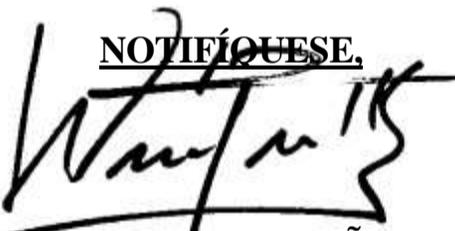
#### **F A L L A:**

**PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento**, celebrado el 1° de marzo de 2003 por **JABOTERO Y CIA S.C.A.** como arrendador, y **Franquicias y Concesiones S.A. (Nit. 830101778-6-FRAYCO S.A.)** como arrendataria, contrato que fue cedido a la ahora demandante, sociedad **Echeverri Bula S.A.S. (Nit. 900691410-5)**, por enajenación del bien, y por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2020 hasta la fecha.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior declaración, la sociedad demandada 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 a los Juzgados Civiles Municipales Transitorios (R), a quien se le enviará el exhorto con los anexos correspondientes.

El bien objeto de restitución es el siguiente: Un local comercial situado en la ciudad de Medellín, en el cruce de la Carrera 48 (Pasaje La Bastilla) con la calle 51 (Av. La Playa) marcado en sus puertas de entrada con los números 50-68 y 50-72 de la carrera 48, local que tiene una cabida de 127.12 mts<sup>2</sup> Cd.s y alinderado así: *“Frente u occidente, con la carrera 48; Norte, con la calle 51; sur con pasaje interior de entrada al edificio “Centro Comercial La Playa”; y oriente, con el local No. 47-41 de la calle 51, y con el local interior No. 106, ambos locales hacen parte del edificio “Centro Comercial La Playa”.*

**TERCERO:** Se condena en costas a la demandada. 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, conforme lo autoriza el Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 05 de 2016 expedido el Consejo Superior de la Judicatura.

**NOTIFÍQUESE.**  
  
**WILLIAM FDO. LONDOÑO BRAND**  
**JUEZ**

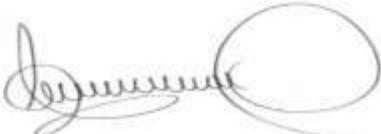
(Firma escaneada-Art. 11 Dcto. 491/2020-Ministerio de Justicia y del Derecho)

5.

**Firmado Por:**

**William Fernando Londoño Brand**  
**Juez Circuito**  
**Civil 018**  
**Juzgado De Circuito**  
**Antioquia - Medellin**

Este documento fue generado con electrónica y cuenta con plena

<b>JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN</b>
El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. 129 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy 30 de AGOSTO de 2021, a las 8 A.M.

<b>DANIELA ARIAS ZAPATA</b> <b>SECRETARÍA</b>

firma

validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario  
2364/12

Código de verificación:

**ea035da158b70176d8a9c474c41153b066793184901a8f8417a216fb2fc9f51b**

Documento generado en 27/08/2021 11:32:57 AM

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