REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, Dos (2) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

Proceso	VERBAL DE RESTITUCIÓN
Demandante	SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S.A.S.
Demandado	AEROLÍNEA DE ANTIOQUIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
Radicado	05001 31 03 013 **2020 00066** 00
Decisión	SENTENCIA
No. Sentencia	1

Antecedentes

Bajo el radicado de la referencia, en esta dependencia judicial, se encuentra en trámite demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado, incoada por Sociedad Operadora de Aeropuertos Centro Norte S.A.S. en contra de Aerolínea de Antioquia S.A.S. En Liquidación Judicial, el 24 de febrero de 2020.

Fundamentó sus pretensiones el demandante, en que la demandada inobservó la obligación de pagarle los cánones de arrendamiento de los contratos que para tal fin se suscribieron. Como nota importante recalcó que en el año 2008 entre la sociedad actora AIRPLAN S.A.S., la Unidad Administrativa Aeronáutica Civil y el establecimiento público Olaya Herrera, se celebró contrato de concesión No. 8000011 OK, mediante el cual la primera se obligó con las segundas a administrar, operar y explotar comercialmente los siguientes aeropuertos: Olaya Herrera, en la ciudad de Medellín; José María Córdova en Rionegro – Antioquia; Los Garzones de Montería – Córdoba; El Caraño en Quibdó – Chocó; Las Brujas de Corozal – Sucre; y, Antonio Roldan Betancourt ubicado en Carepa – Antioquia.

En lo tocante al contrato de arrendamiento ARR-198-98 del 15 de octubre de 1998, suscrito por el Establecimiento Público Olaya Herrera y la entonces Aerolínea de

Antioquia S.A., éste tuvo como objeto un lote donde se encuentran los hangares 7 y 8 del mismo aeropuerto. A la fecha de presentación de la demanda se pagaba por parte de la arrendataria un canon por valor de $11.510.719, encontrándose en mora desde el 17 de enero de 2019.

El contrato de arrendamiento ARR-124-2000 del 13 de diciembre de 2000, celebrado entre el Establecimiento Público Olaya Herrera y la demandada, tuvo como objeto un lote de terreno sobre el cual se encuentra construido el hangar 8A. A la fecha de interposición de la demanda se pagaba por parte de la arrendataria un canon por valor de $5.489.636, obligación de pago que cesó el 17 de enero de 2019.

Asimismo, en lo que respecta al contrato de arrendamiento ARR-131-2000 del 13 de diciembre de 2000, entre el Establecimiento Público Olaya Herrera y Aerolínea de Antioquia S.A. -ADA S.A.-; este tuvo como objeto un lote de terreno sobre el cual se encuentra construido el hangar 14 del aeropuerto. En 2020, la sociedad accionada pagaba un canon por valor de $6.513.859, encontrándose en mora desde el 1° de diciembre de 2018.

De otro lado, en virtud del contrato de arrendamiento 10306 del 1° de febrero de 2006, celebrado entre las partes previamente indicadas, y que tuvo como objeto un lote de terreno sobre el cual se encontraba construido el hangar 87, luego modificado y trasladado a donde a la fecha se encuentran los hangares 22 y 23; se tiene que, en el año 2020 el canon correspondía a $9.689.596, obligación de pago que cesó el 17 de enero de 2019. En este mismo convenio se pactó el arrendamiento de la bodega 1014, por un canon mensual de $3.267.073, impago desde la misma fecha.

Así, en lo tocante al contrato de arrendamiento ARR-007-97 del 28 de enero de 1997, suscrito por el Establecimiento Público Olaya Herrera y la demandada -como cesionaria de Gabriel Restrepo Correa- y que tuvo como objeto un lote donde se encuentra el hangar 25 del mismo aeropuerto, a la fecha de presentación de la demanda se pagaba por parte de la arrendataria un canon por valor de $4.333.433, encontrándose en mora desde el 17 de enero de 2019.

Ahora, frente el contrato de arrendamiento 11906 del 5 de julio de 2006, suscrito por el Establecimiento Público Olaya Herrera y la demandada -como cesionaria de Saturnino Gómez- y que tuvo como objeto un lote donde se encuentra el hangar 26

del mismo aeropuerto, a la fecha de radicación del escrito inaugural se pagaba por parte de la arrendataria un canon por valor de $2.768.223, encontrándose en mora desde el 17 de enero de 2019.

Del mismo modo, respecto al contrato de arrendamiento ARR-010-2001 del 6 de abril de 2001, suscrito entre las partes ya indicadas; que tuvo como objeto un lote de terreno sobre el cual se encuentra el local 61A -restituido y cambiando su objeto por el local 23-, en 2020, la accionada pagaba un canon por valor de $2.120.699, obligación de pago que cesó el 17 de enero de 2019.

El contrato de arrendamiento 107602 del 10 de septiembre de 2002, celebrado entre el Establecimiento Público Olaya Herrera y la sociedad enjuiciada, tuvo como objeto un lote de terreno sobre el cual se encuentra construido el local 68 -luego modificado por la bodega 01021 del mismo aeropuerto-. En 2020 se pagaba por parte de la arrendataria un canon por valor de $3.972.800, encontrándose en mora desde el 17 de enero de 2019.

En mayo de 2017, con motivo del contrato de transacción celebrado entre las partes de este proceso e identificado con el radicado 001-04-01-093/2017, se entregó a ADA S.A., a título de arrendamiento el hangar 74 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, hasta 9 de julio de 2017, ampliado hasta el 20 de agosto de 2017, sin que a la fecha se haya restituido el bien, aun cuando no se pagó lo convenido.

Ahora, frente el contrato de arrendamiento ARR-001-05 del 8 de abril de 2005, suscrito por la Aeronáutica Civil y la demandada y que tuvo como objeto un lote donde se encuentra el local 106 y un counter del Aeropuerto Antonio Roldán Betancourt, que fueron restituidos, para ser reemplazados por las oficinas A2, B2 y el counter No. 2 posiciones 3 y 4 del área en plataforma del mismo aeropuerto, es claro que a la fecha de presentación de la demanda se pagaba por parte de la arrendataria un canon por valor de $1.597.208,29, encontrándose en mora desde el 17 de enero de 2019.

De otro lado, en virtud del contrato de arrendamiento CZU-ARR-003-06 del 21 de septiembre de 2006, celebrado entre la Aeronáutica Civil y la demandada, y que tuvo como objeto un lote de terreno en el Aeropuerto Las Brujas, luego modificado y al cual se añadieron la oficina AE2 y el counter No. 2, posiciones 3 y 4 del mismo

aeropuerto; se tiene que, en el año 2020 el canon correspondía a $618.302,58, obligación de pago que cesó el 17 de enero de 2019.

Finalmente, con ocasión del contrato de arrendamiento UI-ARR-002-06 del 7 de julio de 2006, celebrado entre la Aeronáutica Civil y la demandada, y que tuvo como objeto los locales 119, 147 y 125 del Aeropuerto El Caraño, ya restituidos, reemplazados como objeto del contrato por la oficina B02 y el counter No. 2 posiciones 7 y 8 del mismo aeropuerto. En el año 2020, fecha de presentación de la demanda, el canon correspondía a $1.946.608, encontrándose en mora desde el 17 de enero de 2019.

Por lo aquí narrado, solicitó que se declarara el incumplimiento de la sociedad por acciones simplificadas Aerolínea de Antioquia en liquidación, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de cada contrato en particular, ordenando la entrega de los lotes, locales, oficinas, áreas en plataforma y counters correspondientes, en caso de que la demandada no lo hiciere en el término dispuesto en la sentencia.

Admitida la demanda, se notificó a la demandada a través de su apoderada en diligencia virtual, de conformidad con las constancias obrantes en el expediente -folios 930 y siguientes-, sin que dentro del término de traslado ejerciera algún medio de defensa.

Huelga anotar que al momento en que se profiere esta sentencia, en consonancia con lo informado por ambas partes, ya se realizó la restitución de los hangares 8 A, 22, 23, y 74 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín. Asimismo, de área en plataforma P02, oficina B02 y el counter Nro. 2, posiciones 7 y 8 del Aeropuerto El Caraño de Quibdó - Chocó.

Para resolver de fondo el asunto, se requiere solucionar los siguientes,

Problemas jurídicos

Corresponde en esta fecha verificar la existencia de la mora alegada en la demanda, frente a cada uno de los contratos de arrendamiento, a efectos de dar aplicación a las normas sustanciales y procesales que ordenan al juez declarar la terminación judicial de los convenios y conminar al arrendatario moroso a realizar la restitución de los bienes arrendados, sin que haya necesidad de analizar algún medio de defensa

empleado por la demandado, toda vez que ésta omitió contestar la demanda planteada.

Hecho dicho estudio, se harán las declaraciones y se tomarán las decisiones que en derecho corresponda, de acuerdo con el acervo probatorio obrante en el dossier.

Consideraciones

Concurren dentro del asunto bajo examen, los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte y; no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

Del contrato de arrendamiento

En tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario; el universo normativo que lo gobierna encuentra su lugar en el régimen legal de los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2°, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil Colombiano.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: *(i)* el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos -canon 518-, cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal -artículo 519 íb-; *(ii)* en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo, se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación -artículo 520-; *(iii)* en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima -artículo 521- o con pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares -artículo 522-.

Conforme el canon 518 del C. de Co, las causas para que el arrendador pueda invocar la terminación del contrato que recae sobre local comercial y la consecuente restitución del mismo, son tres (3), a saber:

a) Incumplimiento del contrato, que ocurre cuando el arrendatario no paga el canon en la forma y términos acordados, cambia la destinación del inmueble en perjuicio de los derechos del arrendador, no realiza obras de conservación del mismo, y subarrienda todo el inmueble o un área de más del 50%.

b) Cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario.

c) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Caso concreto

Cuestión de primera mano para destacar es que ADA S.A.S. en liquidación, aun cuando se notificó en debida forma de la existencia de este trámite judicial, optó por guardar silencio dentro del término del traslado. Situación que reviste toral importancia, pues de conformidad con lo normado en el canon 97 del C. G. del P., corresponde a esta funcionaria presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en el libelo genitor, ello, sin perjuicio de la tarifa legal existente para la verificación de requisitos de existencia y validez de ciertos actos jurídicos.

En ese orden de ideas, de los documentos anexados a la demanda y al memorial por vía del cual se subsanó la misma, emerge diáfano que entre demandante -directamente o como concesionario y administrados- y demandada -directamente o como cesionaria de la posición contractual- se celebraron varios contratos de arrendamiento de locales comerciales, todos incumplidos. En esa medida, siendo el pago de las cuotas periódicas o cánones la principal obligación que frente a este tipo de contratos tiene el usuario, ante el incumplimiento de la misma, estaba la actora, en su calidad de arrendadora, legitimada para exigir la restitución del referido bien a través de la acción consagrada en al artículo 384 del C. G. del P.

Ahora bien, estando en presencia de un contrato bilateral válidamente celebrado, cumplido por la demandante e incumplido por la parte demandada, se impone la declaratoria judicial de su terminación, puesto que en tratándose de contratos de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas por las partes no se revierten, la forma jurídica de ponerle fin es cesando sus efectos hacia el futuro y por eso se declarará terminado.

Respecto a los hangares 8 A, 22, 23, y 74 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín y el área en plataforma P02, oficina B02 y el counter Nro. 2, posiciones 7 y 8 del Aeropuerto El Caraño de Quibdó – Chocó, no se ordenará la restitución por ya haberse realizado la misma con anterioridad a la emisión de este proveído.

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

RESUELVE

PRIMERO: Declárense judicialmente terminados los siguientes contratos:

- ✓ Contrato de arrendamiento ARR-198-98 del 15 de octubre de 1998, suscrito por el Establecimiento Público Olaya Herrera y Aerolínea de Antioquia S.A. que tuvo como objeto un lote donde se encuentran los hangares 7 y 8 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, con motivo de la mora en el pago del canon desde el 17 de enero de 2019 por valor de $11.510.719.

- ✓ Contrato de arrendamiento ARR-124-2000 del 13 de diciembre de 2000, celebrado entre el Establecimiento Público Olaya Herrera y Aerolínea de Antioquia S.A., que tuvo como objeto un lote de terreno sobre el cual se encuentra construido el hangar 8A del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, con motivo de la mora en el pago del canon desde el 17 de enero de 2019 por valor de $5.489.636.

- ✓ Contrato de arrendamiento ARR-131-2000 del 13 de diciembre de 2000, suscrito entre el Establecimiento Público Olaya Herrera y Aerolínea de Antioquia

S.A., que tuvo como objeto un lote de terreno sobre el cual se encuentra construido el hangar 14 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, con motivo de la mora en el pago del canon desde el 1° de diciembre de 2018 por valor de $6.513.859.

- ✓ Contrato de arrendamiento 10306 del 1° de febrero de 2006, celebrado entre el Establecimiento Público Olaya Herrera y Aerolínea de Antioquia S.A., que tuvo como objeto un lote de terreno sobre el cual se encontraba construido el hangar 87, luego modificado y trasladado a donde a la fecha se encuentran los hangares 22 y 23 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, además de la bodega 1014, con motivo de la mora en el pago de los cánones desde el 17 de enero de 2019 por valor de $9.689.596 y $3.267.073, respectivamente.

- ✓ Contrato de arrendamiento ARR-007-97 del 28 de enero de 1997, suscrito por el Establecimiento Público Olaya Herrera y el señor Gabriel Restrepo Correa -que luego cedió su posición contractual a la Aerolínea de Antioquia S.A.-, que tuvo como objeto un lote donde se encuentra el hangar 25 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, con motivo de la mora en el pago del canon desde el 17 de enero de 2019 por valor de $4.333.433.

- ✓ Contrato de arrendamiento 11906 del 5 de julio de 2006, suscrito por el Establecimiento Público Olaya Herrera y Saturnino Gómez Correa -que luego cedió su posición contractual a la Aerolínea de Antioquia S.A.-, que tuvo como objeto un lote donde se encuentra el hangar 26 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, con motivo de la mora en el pago del canon desde el 17 de enero de 2019 por valor de $2.768.223.

- ✓ Contrato de arrendamiento ARR-010-2001 del 6 de abril de 2001, suscrito entre Establecimiento Público Olaya Herrera y Aerolínea de Antioquia S.A., que tuvo como objeto el local 23 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, con motivo de la mora en el pago del canon desde el 17 de enero de 2019 por valor de $2.120.699.

- ✓ Contrato de arrendamiento 107602 del 10 de septiembre de 2002, celebrado entre el Establecimiento Público Olaya Herrera y Aerolínea de Antioquia S.A., que tuvo como objeto un lote de terreno sobre el cual se encuentra construido

el local 68 -luego modificado por la bodega 01021 Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín-, con motivo de la mora en el pago del canon desde el 17 de enero de 2019 por valor de $3.972.800.

- ✓ Contrato de arrendamiento que surgió del contrato de transacción celebrado entre la Sociedad Operadora de Aeropuertos Centro Norte S.A.S. y Aerolínea de Antioquia S.A.S. en liquidación judicial, No. 001-04-01-093/2017 del 25 de mayo de 2017, por vía del cual se entregó a ADA S.A., a título de arrendamiento el hangar 74 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, hasta el 20 de agosto de 2017, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

- ✓ Contrato de arrendamiento ARR-001-05 del 8 de abril de 2005, suscrito por la Aeronáutica Civil y Aerolínea de Antioquia S.A., que tuvo como objeto las oficinas A2, B2 y el counter No. 2 posiciones 3 y 4 del área en plataforma del Aeropuerto Antonio Roldán Betancourt de Carepa - Antioquia, con motivo de la mora en el pago del canon desde el 17 de enero de 2019 por valor de $1.597.208,29.

- ✓ Contrato de arrendamiento CZU-ARR-003-06 del 21 de septiembre de 2006, celebrado entre la Aeronáutica Civil y Aerolínea de Antioquia S.A., que tuvo como objeto un lote de terreno en el Aeropuerto Las Brujas de Corozal - Sucre, así como la oficina AE2 y el counter No. 2, posiciones 3 y 4 del mismo aeropuerto, con motivo de la mora en el pago del canon desde el 17 de enero de 2019 por valor de $618.302,58.

- ✓ Contrato de arrendamiento UI-ARR-002-06 del 7 de julio de 2006, celebrado entre la Aeronáutica Civil y Aerolínea de Antioquia S.A., que tuvo como objeto la oficina B02 y el counter No. 2 posiciones 7 y 8 del del Aeropuerto El Caraño de Quibdó - Chocó, con motivo de la mora en el pago del canon desde el 17 de enero de 2019 por valor de $1.946.608.

Por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena a la sociedad **AEROLÍNEA DE ANTIOQUIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL** la restitución a la sociedad **SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S.A.S.** dentro del término de treinta (30) días calendario, contados desde la ejecutoria de esta sentencia, los siguientes bienes:

Hangares 7, 8, 14, 25, 26, Local 23, Bodegas 1014 y 1021 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín. Oficina B02 y counter Nro. 2, posiciones 3 y 4 del Aeropuerto Antonio Roldán Betancur del Municipio de Carepa - Antioquia. Oficina AE2 y counter Nro. 2, posiciones 3 y 4 del Aeropuerto Las Brujas del Municipio de Corozal – Sucre. De no producirse la entrega en el término indicado, desde ya para su entrega se comisiona a: JUEZ CIVIL MUNICIPAL TRANSITORIO DE MEDIDAS CAUTELARES DE MEDELLÍN (Reparto), al JUEZ CIVIL/PROMISCUO MUNICIPAL DE CAREPA (Reparto) y al JUEZ CIVIL/PROMISCUO MUNICIPAL DE COROZAL (Reparto) con las facultades inherentes para este tipo de comisión. Líbrese el respectivo despacho comisorio con los insertos de rigor.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense en la oportunidad legal de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso. Como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, la suma de $15.550.000.

NOTIFÍQUESE

MARIA CLARA OCAMPO CORREA
JUEZ

JCSG

Firmado Por:

MARIA CLARA OCAMPO CORREA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 013 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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:

fd228959b3190207c5fd5427933b14f687925382e15d4fefa8658600466547bb

Documento generado en 03/02/2021 03:20:42 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica