



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro

Radicado: 050014003018**2022-00819** 00
Clase de proceso: Verbal de restitución de inmueble arrendado
Demandante: Property Marketing S.A.S
Demandado: Thermo Systems S.A.S.
Asunto: **Sentencia.** Declara la terminación del contrato de arrendamiento-ordena la entrega de bien inmueble y condena en costas a la parte demandada.

De conformidad con lo dispuesto en auto del cinco de septiembre de 2023 procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado promovido por Property Marketing S A S, en calidad de arrendador, en contra de Thermo Systems S.A.S., como arrendataria.

ANTECEDENTES

El demandante expuso que el 1 de enero de 2018 G.B. BIENES Y MERCADEO INMOBILIARIO S.A.S. suscribió, como arrendadora, contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 50C N 10 SUR 40 de Medellín, con Thermo Systems S.A.S., como arrendatario, por el término inicial de 12 de meses, obligándose a pagar, inicialmente, un canon mensual de \$ 10.000.000.

Además, afirmó que el contrato fue cedido por G.B. Bienes y Mercadeo Inmobiliario S.A.S. en favor de Property Marketing S.A.S. Destacó que la cesión le fue notificada en debida forma a la parte arrendataria y el arrendatario aceptó la mencionada cesión, prueba de eso es que siguió consignando el valor de los cánones de arrendamiento a órdenes de la sociedad cesionaria.

Afirmó que actualmente el canon de arrendamiento asciende a \$14. 399.000. Sin embargo, aclaró que las partes acordaron que desde el 1 de noviembre de 2021 y hasta abril 30 de 2022 el canon de arrendamiento será de \$9´520.000, además, que a partir de 1 de mayo de 2022 el canon de arrendamiento sería de \$12.100.000.

Señaló que la arrendataria se encuentra en mora de pago por los meses de julio de 2021 a julio de 2022.

Con fundamento en los hechos solicitó que se declarara terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados y se condene en costas al demandado y a restituir el inmueble objeto del contrato (Cfr. Archivo 2°).

ACTUACIÓN PROCESAL:

Por encontrarse ajustada a derecho se admitió la demanda anexos el día 3 de marzo del 2023 (Cfr. Archivo 5° del expediente digital).

Durante el proceso se intentó la notificación electrónica de la parte demandada a las direcciones electrónicas: juan.gallego@aireambiente.com thermosystems@aireambiente.com - administracion@aireambiente.com y se envió de la citación para notificación personal del demandado a la carrera 50c #10Sur-40 Medellín, información de ubicación que obra en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad. Sin embargo, esas diligencias arrojaron un resultado negativo de entrega (Cfr. Págs. 2, 86 y 171, archivo 6 y archivo 7°). Por lo anterior, la demandada fue notificada por intermedio de curador ad litem el 21 de junio de 2023 (Cfr. Archivo 37° del expediente digital).

Durante el traslado de la demanda el curador ad litem formuló como excepción de fondo la inoponibilidad de la cesión y la falta de legitimación en la causa de la sociedad demandada (Cfr. Archivo 40° del expediente digital).

Vencido el término del traslado de la demanda y su contestación, el Juzgado decretó las pruebas en el proceso y anunció la sentencia anticipada (Cfr. Archivo 48°).

Luego, estando en la oportunidad procesal para ello, no encontrando vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo, acorde al numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.- Problema jurídico. Le corresponde al Despacho determinar si se cumplen los requisitos del artículo 384 del Código General del Proceso para dictar sentencia y ordenar la restitución del inmueble arrendado.

2.- Presupuestos Procesales. Si bien se advierte que la sentencia a proferir será de mérito, pues se reúnen los presupuestos procesales y materiales para emitir sentencia de fondo, el Despacho deberá efectuar un pronunciamiento acerca de la

legitimación en la causa por activa de la sociedad Property Marketing S.A.S. Esto teniendo en cuenta que en el escrito de contestación a la demanda se cuestiona este presupuesto procesal.

La legitimación en la causa por activa se ha definido como la cualidad del demandante de ejercer la pretensión formulada. Ante su ausencia la sentencia ha de ser de mérito, desestimatoria de las pretensiones, porque el fenómeno que se analiza es elemento propio de la pretensión y no de la acción.

La legitimación en la causa ha sido entendida por la Corte Suprema de Justicia, siguiendo a Chiovenda como "*la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)*". (Instituciones de Derecho Procesal Civil, 1, 185)" (G.J. CCXXXVII, v1, n.º 2476, pág. 486. En igual sentido, G.J. LXXXI, n.º 2157-2158, pág. 48, entre otras).

Descendiendo al caso concreto se observa que el curador ad litem de la parte demandada al contestar la demanda formuló las excepciones de "*falta de legitimación en la causa y mala fe*" aduciendo que en este caso Property Marketing S.A.S como cesionario del arrendador inicial G.B. Bienes y Mercadeo Inmobiliario S.A.S no puede exigir la terminación del contrato de arrendamiento, en tanto, la cesión del contrato presentada le es inoponible a la parte demandada en la medida que no se cumplió con lo acordado contractualmente entre las partes en relación con la cesión del contrato y su oponibilidad frente al arrendatario.

En ese sentido, destacó que, aunque en el contrato de arrendamiento se autorizó al arrendador inicial la cesión del contrato, eso se hizo bajo la condición de que la cesión constara por escrito y se notificara al arrendatario y sus deudores solidarios mediante comunicación enviada por correo certificado, lo que no se demostró en este proceso. Dado lo anterior, el demandante carece de legitimación en la causa por activa.

Así las cosas, el Juzgado considera que no le asiste razón al curador ad litem, por las razones que se pasan a exponer:

i) En el expediente hay prueba del contrato de cesión celebrado por escrito entre G.B. Bienes y Mercadeo Inmobiliario S.A.S y Property Marketing S.A.S en relación con el contrato de arrendamiento que se pretende terminar en este proceso celebrado el 30 de junio de 2021 (Cfr. Pág. 33, archivo 2).

ii) En el expediente obran pruebas que permiten inferir que la sociedad demandada sí tenía conocimiento de la cesión del contrato y de la aceptación de ese acto.

En ese sentido se destaca que de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada el dominio de los correos electrónicos de la empresa es @aireambiente.com, esto se deduce del hecho de que, todos los correos de notificaciones judiciales registrados ante el RUES poseen ese dominio: administracion@aireambiente.com, juan.gallego@aireambiente.com y thermosystems@aireambiente.com (Cfr. Archivo 2º, pág. 16).

Aclarado lo anterior, se observa que en el expediente obra prueba de que el 28 de julio de 2021 se envió la cesión del contrato a dos correos electrónicos que pertenecen al referido dominio: alexander.rios@aireambiente.com y daniel.gomez@aireambiente.com y por lo que el Juzgado infieren que pertenecen a la sociedad demandada (Cfr. Pág. 27, archivo 41).

Adicional a ello, aportó varias conversaciones de Whatsapp provenientes de un contacto denominado Daniel Thermo System en donde se informa esa cesión del contrato el 1 de julio de 2021 (Cfr. Pág. 8, archivo 41) y ante ello se responde " *ok gracias*" (Cfr. Pág. 9, archivo 41). Entonces, como esos documentos no fueron tachados en este proceso se tienen por válidos.

Entonces, teniendo en cuenta que conforme con el artículo 242 del C.G.P el Juez tiene el deber de apreciar los indicios, en conjunto con las demás pruebas que obren en el proceso, para el Despacho está demostrado que la parte demandada sí fue notificada de la cesión y que, aunque ésta no se realizó por " *correo certificado*" como se acordó en el contrato, lo cierto es que eso no lo alegó cuando se le comunicó la cesión, por lo que se tiene por aceptada.

Adicional a ello, debe recordarse que de acuerdo con el artículo 167 del C.G.P el curador de la parte demandada tenía la carga de aportar las pruebas que soportan el supuesto de hecho de la excepción formulada, y a pesar de ello no aportó ninguna prueba que al menos pusiera en duda lo afirmado por la parte demandante para acreditar esa notificación.

Por lo anterior, el Juzgado considera que en este caso no está llamada a prosperar la excepción de falta de legitimación en la causa por activa formulada por el curador ad litem.

Señalado lo anterior, procede el Juzgado a proferir sentencia de mérito, pues en este caso se reúnen los presupuestos procesales y materiales para emitir sentencia de fondo.

3. Problema jurídico. En este evento, el Despacho está convocado a determinar si concurren los presupuestos axiológicos para declarar la terminación del contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la carrera 50C N 10 SUR 40 de Medellín celebrado entre Property Marketing S.A.S, en calidad de arrendador cesionario, y Thermo Systems S.A.S. como arrendatario, y, como consecuencia de ello ordenar la restitución del inmueble.

4. – Del contrato de arrendamiento sobre local comercial y el caso concreto. El Código de Comercio se encarga de regular de forma sumaria el arrendamiento de locales comerciales al indicar en el numeral 5° de su artículo 516 que hacen parte de un establecimiento de comercio los contratos de arrendamientos que recaigan sobre los locales en que funciona, si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la Ley, tenga el arrendatario.

En este orden de ideas, se hace necesario entonces aplicar el artículo 2° ibídem, en virtud del cual en las cuestiones comerciales que no pudiere regularse conforme a las disposiciones del Código de Comercio, se aplicarían las disposiciones de Código Civil. En ese sentido, se destaca que el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de cosas, como aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por ese goce un canon o renta.

En ese sentido, el artículo 2000 del Código Civil consagra expresamente a cargo del arrendatario la obligación de pagar el precio de la renta.

Establecido lo anterior, se observa que, en el caso, obra prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con relación al inmueble objeto de restitución, en el cual constan todos sus elementos esenciales (Cfr. Págs. 24 - 31, archivo 2°).

Entonces, siendo el canon de arrendamiento uno de los requisitos esenciales del contrato, se infiere que el motivo fundamental para el cual el arrendador cede el goce del bien es la obtención de una renta con la cual se le permita obtener una retribución económica, por lo tanto, no se puede forzar al arrendador a mantener un contrato en el cual se incumpla con tal obligación.

Pagar el goce entonces es la principal obligación del arrendatario, y en el caso que se analiza a la demandada se le imputa el incumplimiento de esta prestación. Entonces, como no se ha demostrado lo contrario, y ante la falta de oposición frente

a ese aspecto en particular, se considera que el demandado ha incumplido el contrato y por ende es procedente la restitución.

Por último debe indicarse que, para enervar la pretensión de restitución el curador de la parte demandada también formuló como excepciones de mérito la mala fe del demandante, la de contrato no cumplido y la falta de cumplimiento de la condición para la oponibilidad de la cesión, bajo los mismos argumentos que sustentaron la excepción de falta de legitimación en la causa por activa que ya fue analizada; es decir, el supuesto incumplimiento de la parte demandante de notificar la cesión al arrendatario.

Sin embargo, como en este caso el Despacho ya explicó las razones por las que considera que en este proceso sí se demostró la notificación y aceptación de la cesión por parte del demandante y el arrendatario inicial, al basarse en los mismos hechos, no encuentra necesario pronunciarse nuevamente al respecto.

5.- Por lo expuesto anteriormente, se procede, en cumplimiento del numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, a proferir sentencia ordenando la restitución del bien inmueble objeto de la pretensión.

Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija el equivalente a 1 SMLMV.

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Dieciocho Civil Municipal De Oralidad De Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Property Marketing S.A.S, en calidad de arrendadora cesionaria y Thermo Systems S.A.S., como arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO. Se ordena a la parte demandada restituir dentro del término de tres días el inmueble localizado en la **carrera 50C N 10 SUR 40 de Medellín** a la sociedad Property Marketing S.A.S.

TERCERO. Si la parte demandada no restituye voluntariamente el inmueble a la demandante en el término antes indicado, desde ahora se comisiona la autoridad competente para que lleve a efecto la diligencia de entrega, a quien se libraré despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO. Costas a cargo de la parte demandada. Líquidense por la Secretaría.
Como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMLMV.

Jz

Notifíquese y Cúmplase

aprob.
Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**

*Medellín, _20_ de feb de 2024,
en la fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS fijados a
las 8:00 a.m.*

Secretario

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **22b70d18209f7cb823434563ec20ac150f0a5f515364953497602bc853975ad3**

Documento generado en 19/02/2024 03:31:42 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>