

JSAP (4)

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: CONTINENTAL DE BIENES-BIENCO SAS INC
DEMANDANTES: MARIA ALEJANDRA GONZALEZ ANDRADE
GERMAN GONZALEZ TORRES
RADICADO: 2020-214

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, cinco (5) de agosto de dos mil veintidós (2022).

ASUNTO

Procede el Despacho conforme con el Acuerdo PCSJA20-11549 del 7 de mayo de 2020, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, por ser procedente, a emitir sentencia anticipada de que trata el numeral 2° del artículo 278 del C.G.P., atendiendo a que no se estima pertinente practicar pruebas, toda vez que existen elementos probatorios suficientes en el expediente, debido a que se aportaron las pruebas documentales necesarias con la demanda y con la contestación.

II- ANTECEDENTES

1. CONTINENTAL DE BIENES-BIENCO SAS INC presentó demanda ejecutiva en contra de MARIA ALEJANDRA GONZALEZ ANDRADE y GERMAN GONZALEZ TORRES, para obtener el pago de:

AÑO	PERIODO	CONCEPTO	VALOR
2020	1 FEBRERO-29 FEBRERO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 FEBRERO-29 FEBRERO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 FEBRERO-29 FEBRERO	IVA	\$ 279.619
2020	1 MARZO-31 MARZO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 MARZO-31 MARZO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 MARZO-31 MARZO	IVA	\$ 279.619
2020	1 ABRIL-30 ABRIL	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 ABRIL-30 ABRIL	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 ABRIL-30 ABRIL	IVA	\$ 279.619
2020	1 MAYO-31 MAYO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 MAYO-31 MAYO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 MAYO-31 MAYO	IVA	\$ 279.619
2020	1 JUNIO-30 JUNIO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 JUNIO-30 JUNIO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 JUNIO-30 JUNIO	IVA	\$ 279.619
		TOTAL.....	\$ 9.676.485

Asimismo, por los cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos que se sigan causando hasta la restitución del inmueble.

2. Las anteriores pretensiones fueron sustentadas por la parte demandante en los siguientes hechos: Que entre CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC en calidad de arrendador y GONZALEZ ANDRADE MARIA ALEJANDRA en calidad de arrendatario y GONZALEZ TORRES GERMAN, en calidad de deudor solidario, suscribieron el pasado 26 DE FEBRERO DE 2019 un contrato de arriendo para COMERCIO sobre el inmueble ubicado en la CALLE 54 N° 22-12 LOCAL 5 TORRE B ETAPA I CONJUNTO RESIDENCIAL COASMEDAS IV en BUCARAMANGA (SANTANDER); el canon de arrendamiento se pactó por la suma de UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS M/CTE (\$1.391.000) pagaderos los 5 días de cada periodo mensual de forma anticipada, por el término de 12 meses, contados a partir del 01 DE MARZO DE 2019.

Que los ejecutados en calidad de deudores se obligaron a pagarle al extremo activo las siguientes sumas:

1. Un millón cuatrocientos setenta y un mil seiscientos setenta y ocho pesos m/cte (\$1.471.678), por concepto del canon de arriendo entre 1 de febrero al 29 de febrero del 2020. 2. Ciento ochenta y cuatro mil pesos m/cte (\$184.000), por concepto de administración entre 1 de febrero al 29 de febrero del 2020. 3. Doscientos setenta y nueve mil seiscientos diecinueve pesos m/cte (\$279.619), por concepto de IVA entre 1 de febrero al 29 de febrero del 2020. 4. Un millón cuatrocientos setenta y un mil seiscientos setenta y ocho pesos m/cte (\$1.471.678), por concepto del canon de arriendo entre 1 de marzo al 31 de marzo del 2020. 5. Ciento ochenta y cuatro mil pesos m/cte (\$184.000), por concepto de administración entre 1 de marzo al 31 de marzo del 2020. 6. Doscientos setenta y nueve mil seiscientos diecinueve pesos m/cte (\$279.619), por concepto de IVA entre 1 de marzo al 31 de marzo del 2020. 7. Un millón cuatrocientos setenta y un mil seiscientos setenta y ocho pesos m/cte (\$1.471.678), por concepto del canon de arriendo entre 1 de abril al 30 de abril del 2020. 8. Ciento ochenta y cuatro mil pesos m/cte (\$184.000), por concepto de administración entre 1 de abril al 30 de abril del 2020. 9. Doscientos setenta y nueve mil seiscientos diecinueve pesos m/cte (\$279.619), por concepto de IVA entre 1 de abril al 30 de abril del 2020. 10. Un millón cuatrocientos setenta y un mil seiscientos setenta y ocho pesos m/cte (\$1.471.678), por concepto del canon de arriendo entre 1 de mayo al 31 de mayo del 2020. 11. Ciento ochenta y cuatro mil pesos m/cte (\$184.000), por concepto de administración entre 1 de mayo al 31 de mayo del 2020.

12. Doscientos setenta y nueve mil seiscientos diecinueve pesos m/cte (\$279.619), por concepto de IVA entre 1 de mayo al 31 de mayo del 2020. 13. Un millón cuatrocientos setenta y un mil seiscientos setenta y ocho pesos m/cte (\$1.471.678), por concepto del canon de arriendo entre 1 de junio al 30 de junio del 2020. 14. Ciento ochenta y cuatro mil pesos m/cte (\$184.000), por concepto de administración entre 1 de junio al 30 de junio del 2020. 15. Doscientos setenta y nueve mil seiscientos diecinueve pesos m/cte (\$279.619), por concepto de IVA entre 1 de junio al 30 de junio del 2020.

3. Junto con la demanda, se anexó como prueba el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC en calidad de arrendador y GONZALEZ ANDRADE MARIA ALEJANDRA en calidad de arrendatario y GONZALEZ TORRES GERMAN, en calidad de deudor solidario, el poder y el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali.

4. Mediante providencia de fecha 25 de agosto de 2020, se libró mandamiento ejecutivo, de acuerdo con las pretensiones de la demanda y al considerar reunidos los requisitos legales y sustanciales, ordenando a la demandada, que, dentro de los cinco días siguientes a la notificación personal del mandamiento ejecutivo, cancelarán a favor del demandante las sumas de dinero adeudadas según lo pretendido por el demandante, las siguientes sumas:

AÑO	PERIODO	CONCEPTO	VALOR
2020	1 FEBRERO-29 FEBRERO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 FEBRERO-29 FEBRERO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 FEBRERO-29 FEBRERO	IVA	\$ 279.619
2020	1 MARZO-31 MARZO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 MARZO-31 MARZO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 MARZO-31 MARZO	IVA	\$ 279.619
2020	1 ABRIL-30 ABRIL	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 ABRIL-30 ABRIL	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 ABRIL-30 ABRIL	IVA	\$ 279.619
2020	1 MAYO-31 MAYO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 MAYO-31 MAYO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 MAYO-31 MAYO	IVA	\$ 279.619
2020	1 JUNIO-30 JUNIO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 JUNIO-30 JUNIO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 JUNIO-30 JUNIO	IVA	\$ 279.619
		TOTAL.....	\$ 9.676.485

Asimismo, por los cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos que se sigan causando hasta la restitución del inmueble, sin embargo, en lo que tiene que ver con las declaraciones encaminadas al reconocimiento de la cláusula penal, la misma fue negada por cuando no es la vía para dicho propósito.

5. El auto del 3 de mayo de 2021, se tuvo a los demandados notificados por conducta concluyente, y mediante correo electrónico su apoderada el día 18 de mayo de 2021 contestó la demanda, invocando como excepciones de fondo las que

denominó “LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO” y “TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN”.

Frente a la primera, refiere que el demandante omitió el cumplimiento de sus obligaciones estipuladas en el contrato de arriendo, en específico la reparación de daños estructurales del inmueble que afectaron gravemente la explotación del objeto comercial. De la segunda, indicó que las circunstancias del contrato fueron afectadas por la grave crisis económica producto del COVID-19.

6. A su vez, el extremo activo al momento de descorrer el traslado de la contestación, arguye que la expresión de contrato no cumplido se fundamenta en situaciones no probadas, y frente a la imprevisión dijo que si bien es cierto se presentó una situación que afectó los intereses de todas las personas, tanto naturales como jurídicas, derivada de la pandemia del COVID-19, no es menos cierto que esto no exime de las responsabilidades a los firmantes del presente contrato.

III. PRUEBAS Y JUSTIFICACIÓN PARA PROFERIR SENTENCIA ANTICIPADA

Dentro del expediente obra como prueba para decidir el contrato de arrendamiento original relacionado con el inmueble ubicado en la CALLE 54 N° 22-12 LOCAL 5 TORRE B ETAPA I CONJUNTO RESIDENCIAL COASMEDAS IV en BUCARAMANGA (SANTANDER), certificado de existencia y representación legal CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC., certificado de existencia y representación Legal AFIANZADORA NACIONAL S.A. - AFIANSA

De lo anterior se tiene, que dirimir la presente causa judicial con apego a lo normado en el mandato procesal del numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, se torna procedente, pues la prueba documental traída al proceso con la demanda, con la subsanación, con lo dicho en la contestación de la demanda, en las excepciones propuestas y en la contestación a las excepciones, es suficiente para dirimir el presente asunto.

De la contención efectuada por la pasiva, se tiene que se solicitó escuchar los interrogatorios de los demandados los cuales se tornan innecesarios por cuanto ya se conoce la postura de cada una de las partes en la demanda y la contestación, con lo cual es suficiente para emitir la decisión de fondo, pues solo hay discusión respecto a que en su momento no

fue posible llegar a un acuerdo entre las partes respecto a la forma de pagar los cánones de arrendamiento, sin que esto genere un impedimento para en este estadio procesal se emita sentencia de fondo.

Respecto de la emisión de sentencia anticipada, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil señaló:“(...) La Sala, precisa, desde ya, que no comete equivocación alguna el sentenciador que decide anticipadamente el litigio, sin practicar los medios suasorios que previamente ha decretado. Esto, porque en esa hipótesis su proceder estaría respaldado en el numeral 2° del artículo 278 del estatuto adjetivo, que le exige dictar sentencia anticipada, en cualquier estado del proceso, cuando no hubiere pruebas por practicar. Y es así, porque nada obsta para que no se practiquen alguno o todos de los elementos de convicción previamente autorizados, si es que acaso el juez en el curso del proceso advierte que no son útiles y pertinentes para dirimir el caso. Precisamente, ese es el fin de la sentencia anticipada, que la contienda se defina antes de que se agosten todas las etapas que, en principio, deberían desahogarse para finiquitarlo. Por supuesto, en ese evento el juzgador tiene una doble labor, no solo tendrá que justificar la decisión que zanje el conflicto, sino también exponer las razones por las cuales aquella puede preferirse sin las probanzas pendientes de recaudo, lo que puede hacer previo a emitir sentencia o en la misma providencia (...)”. Tutela 2ª Inst. – Impugnación 2022-00093-01(Rad. Int 00433-2022) del 24 de mayo del año 2022, MP Dr. Ramón Alberto Figueroa Acosta.

IV. CONSIDERACIONES

1. Los Presupuestos Procesales: Se encuentran satisfechos en el caso en estudio, en la medida en que tanto la parte demandante como las demandadas, tienen capacidad para ser parte y la demanda se ajusta a las exigencias formales del ordenamiento procesal civil; la competencia está radicada en este Juzgado por la cuantía y por el domicilio de las partes; por lo que sin observarse causal de nulidad que invalide lo actuado lo viable es preferir una decisión de fondo.

2. Problema Jurídico: Corresponde al Despacho establecer si el documento aportado como base de la presente acción ejecutiva (contrato de arrendamiento) contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible, a favor de la demandante y a cargo de la demandada, a la luz de lo dispuesto en los artículos 422 del CGP, 621 y 709 del Código de Comercio y además analizar si las excepciones de fondo propuestas están llamadas a prosperar o no.

3. Marco Normativo:

3.1. Artículo 278 del C.G.P, “Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada,

total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

3.2. El proceso ejecutivo tiene por finalidad lograr que el titular de una obligación, pueda obtener su cumplimiento acudiendo a la jurisdicción ordinaria, para hacer efectivo su derecho que está incorporado en un título valor (pagaré, letra de cambio, cheque). Es así como el CGP. se ocupa de esta clase de procesos, en el TÍTULO UNICO CAPITULO 1 art. 422 y ss, y con independencia de la modalidad de ejecución, hace indispensable la existencia de un documento que contenga una obligación clara, expresa y actualmente exigible, que conste en documento que provenga del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

3.3. El artículo 422 del CGP: “**Títulos ejecutivos.** Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley...”.

De tal manera, en aras de lograr la prosperidad de la ejecución se hace necesario acompañar la demanda del título que preste mérito ejecutivo, en donde conste una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor. **La claridad** significa que la obligación debe ser indubitable, que aparezca de tal forma, que a la primera lectura del documento que la contiene, se vea nítida fuera de toda oscuridad o confusión. **Ser exigible**, según Devis Echandía, “es la que debía cumplirse dentro de un término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acaecida, o para la cual

no se señaló término, pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió,”. **Es expresa** la obligación cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contenido del título, sea que consista ésta en un solo documento o en varios que complementen formando una unidad jurídica.

Examinado el contenido del contrato de arrendamiento allegado con la demanda como título ejecutivo, se puede afirmar que cumple con los requisitos del artículo 422 del C.G.P., y por tanto, presta mérito ejecutivo, pues es exigible toda vez que la deudora incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero 2020, por lo que no le queda otro camino a la acreedora, que exigir el cumplimiento por la vía ejecutiva. Así mismo, la obligación plasmada en el contrato de arrendamiento de forma ostensible y notoria es clara, porque examinado el contrato suscrito por las partes, no queda duda alguna de que adquirieron una obligación de pagar los cánones de arrendamiento de la forma indicada y además, no tiene ninguna tachadura ni enmendadura.

3.4. Estudiado el contenido del contrato de arrendamiento allegado en relación con el inmueble ubicado en la CALLE 54 N° 22-12 LOCAL 5 TORRE B ETAPA I CONJUNTO RESIDENCIAL COASMEDAS IV en BUCARAMANGA (SANTANDER), se puede concluir que en efecto reúne los requisitos exigidos por la ley, en razón a que dentro del título ejecutivo allegado se encuentra determinada la orden de pagar dicha suma a favor de la demandante, así mismo, tiene la fecha de vencimiento de cada uno de los cánones de arrendamiento, y tiene la firma de quienes suscribieron el contrato.

La carga de la prueba de las obligaciones. El artículo 822 del Código de Comercio, dispone que la prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, hoy CGP, salvo las reglas especiales establecidas en la Ley; es decir, que en materia mercantil se deben aplicar las disposiciones probatorias del CGP artículos 164 y ss.

El artículo 167 del CGP, por regla general establece: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”*

El artículo 1757 del Código Civil, dice en cuanto a la carga de la prueba de las obligaciones que *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o éstas”*.

Por tanto, le corresponde a la demandada demostrar los hechos en los cuales fundamentan las excepciones propuestas.

3.5 Las excepciones de mérito. Las excepciones de mérito son las que se oponen a las pretensiones del demandante, bien porque el derecho alegado en que se basan nunca ha existido, o porque habiendo existido en algún momento se presentó una causa que determinó su extinción o, también, cuando no obstante que sigue vigente el derecho, se pretende su exigibilidad en forma prematura por estar pendiente un plazo o una condición.

Las excepciones contra la acción cambiaria, están previstas por el artículo 784 del Código de Comercio, el cual establece que solo podrán oponerse las excepciones allí enlistadas contra la acción cambiaria, dentro de las cuales se encuentra las del numeral 13 “los demás personales que pudiere oponer el demandado contra el actor”.

4. El caso concreto: De la actuación procesal se tiene, que el 25 de agosto de 2020, se ordenó librar mandamiento ejecutivo por las sumas solicitadas en la demanda, es decir:

AÑO	PERIODO	CONCEPTO	VALOR
2020	1 FEBRERO-29 FEBRERO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 FEBRERO-29 FEBRERO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 FEBRERO-29 FEBRERO	IVA	\$ 279.619
2020	1 MARZO-31 MARZO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 MARZO-31 MARZO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 MARZO-31 MARZO	IVA	\$ 279.619
2020	1 ABRIL-30 ABRIL	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 ABRIL-30 ABRIL	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 ABRIL-30 ABRIL	IVA	\$ 279.619
2020	1 MAYO-31 MAYO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 MAYO-31 MAYO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 MAYO-31 MAYO	IVA	\$ 279.619
2020	1 JUNIO-30 JUNIO	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 1.471.678
2020	1 JUNIO-30 JUNIO	CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 184.000
2020	1 JUNIO-30 JUNIO	IVA	\$ 279.619
		TOTAL.....	\$ 9.676.485

Además los cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos que se sigan causando hasta la restitución del inmueble

El mandamiento del cual se notificó a los demandados de manera personal, a través de su apoderada, contestaron la demanda en el término previsto procesalmente, quien propuso las excepciones de “LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO” y “TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN”, las que se proceden a ser estudiadas de fondo de conformidad con los artículos 282 y 442 del CGP y en caso

de que prosperen se dictará sentencia que ponga fin al proceso o en caso contrario se ordenará seguir adelante con la ejecución en la forma que corresponda.

Examinada la contestación de la demanda se tiene que fueron aceptados los hechos primero respecto de la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes, el segundo, en cuanto al valor pactado por canon de arrendamiento y la forma de pago, el tercero, relacionado con la vigencia del contrato por el término de 12 meses contados a partir del 1 de marzo del año 2019, prorrogable automáticamente en iguales condiciones. El hecho cuarto referente al aumento del canon de arrendamiento en caso de prórroga del mismo. El hecho sexto, es admitido respecto al pago de las cuotas de administración y sus respectivos reajustes. El hecho décimo relacionado con el pago de los servicios públicos a cargo del arrendatario.

Los no aceptados o aceptados parcialmente son el hecho séptimo, octavo, noveno, décimo primero, décimo segundo y décimo tercero, respecto de los tres últimos es de anotar que se argumenta que la sociedad demandante “omitió el cumplimiento de sus obligaciones estipuladas en el contrato de arriendo, en específico la reparación de daños estructurales del inmueble que afectaron gravemente la explotación del objeto comercial de mi asistida”, sin allegar prueba alguna al respecto y de las solicitudes elevadas al arrendador y de las respuestas ofrecidas..

ANALISIS DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO

1. **EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO**, y la parte demandada afirmó que “la sociedad demandante incumplió con sus obligaciones de ARRENDADOR, pues al no salir a reparar los daños estructurales del inmueble mis poderdantes se vieron imposibilitados de explotar su objeto comercial, estipulada en el artículo 1609 del C.C. “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.” Está llamada a su improsperidad, toda vez que las afirmaciones antes dichas no están respaldadas probatoriamente, pues si bien se alega como exculpación para el no pago de las sumas aquí ejecutadas el no cumplimiento del contrato no se demostró que la parte ejecutante haya incumplido con sus obligaciones, pues no se anexaron dichas pruebas como sustento de la presente excepción, pues solamente se solicitó escuchar en interrogatorio de parte a los demandados para que informen al despacho sobre las insistencias solicitudes de acuerdo y la imposibilidad económica derivada de la crisis, aspectos que de ser ciertos en nada eximen de la responsabilidad de pagar los cánones de arrendamiento adeudados, pues nótese que dejaron de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de febrero del año 2020, antes de declararse la

emergencia sanitaria por el Covid 19, lo que indica que la cesación de pagos no fue debido inicialmente a ésta. Y de insistir en fallas estructurales por lo menos se debió allegar la respectiva prueba documental que diera cuenta efectiva de tal situación, pues no es solo afirmarlo sino probarlo, en este caso con fotografías, dictamen de peritos, escritos dirigidos a la parte demandante solicitando los respectivos arreglos y en caso de no encontrar respuesta positiva tomar la determinación de entregar el bien inmueble, pues no se podía ejecutar en debida forma el objeto del contrato, como se afirma en la contestación de la demanda, en los hechos décimo primero y segundo

2. Ahora, en cuanto a la TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN la parte demandada indicó que: “ De igual forma, alego como excepción la teoría de la imprevisión, puesto que como se ha indicado las circunstancias del contrato fueron afectadas por la grave crisis económica producto del COVID-19.

Artículo 868. Revisión del contrato por circunstancias extraordinarias:

Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión.

El juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato.

Esta regla no se aplicará a los contratos aleatorios ni a los de ejecución instantáneas.”.

Para el Despacho, no prospera, toda vez que sin mayores análisis y elucubraciones, es evidente y de conocimiento público que la pandemia mundial causada por el COVID-19 afectó la economía de la comunidad a nivel mundial ya que fueron unas circunstancias extraordinarias e imprevisibles que se generaron con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento que sirve de base de ejecución dentro del presente proceso, hecho que a futuro podía alterar el cumplimiento del contrato como aquí ocurrió, precisamente debido a dicha circunstancia y previendo la cantidad de litigios sobrevinientes por el no cumplimiento de los contratos de arrendamiento por la emergencia sanitaria y económica, fundada dentro del estado de excepción declarado por el Gobierno Nacional a consecuencia de la pandemia mundial del COVID 19, se profirieron normas especiales que regularan aspectos como el que hoy nos convoca, razón por la cual, se dictó el Decreto con fuerza de ley N° 579 del 15 de abril de 2020, por el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

Siendo los Estados de Excepción una garantía extrema avalada por la constitución, surge como apremiante para dirimir escenarios fácticos como los suscitados entre las partes que aquí convergen, del estudio del Decreto 579 de 2020, podemos estudiar las siguientes regulaciones.



Artículo 3 Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente Decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

Ahora veamos que refiere el artículo 4 del mencionado Decreto.

ARTICULO 4. **Prórroga de contratos.** Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración dentro de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuado vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

Se tiene entonces que el Decreto 579 de 2020, entró a regular aspectos propios de la Ley 820 de 2003, para el caso particular, los acuerdos celebrados entre las partes tienen fuerza vinculante, pues la ley los cobija, pero no solo los acuerdos, porque no dependen ellos de la flexibilidad del acreedor, o arrendador para estos casos, o de su beneplácito en procura de otorgar soluciones a la difícil situación que atravesaron no solo los demandados, sino miles de familias, que tenían como hogar inmuebles bajo la modalidad de contrato de arrendamiento de vivienda urbana y que debido a la Pandemia repentina que llegó al país a inicios del mes de marzo del año 2020, hizo que de forma masiva entregaran o abandonaran de forma inmediata sin mediar preavisos como legalmente corresponde los inmuebles que ostentaban en arrendamiento, pues fue una situación de fuerza mayor.

Así las cosas lo que concedió la ley a las partes era llegar a acuerdos de pago para el cobro de dichos cánones de arrendamiento lo que en el presente caso no fue posible o no obtuvo respuesta positiva, sin embargo ello no indica que los ejecutados estén exentos de dicho pago, máxime que tampoco entregaron el bien inmueble sino hasta el mes de septiembre del año 2020, pues a pesar de la pandemia siguieron con el inmueble sin abonar suma alguna de arrendamiento y tampoco allegaron prueba alguna que indique que buscaron de forma insistente tal acuerdo o hacer la entrega del inmueble para no generar más renta. Además, el artículo 4° antes mencionado tiene aplicación en el presente caso ya que el contrato se prorrogaba en el mes de marzo del año 2020, luego se entendió prorrogado hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuado vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes, los que brillaron por su ausencia entre las partes, quienes no acogieron la oportunidad que les brindó la ley para conciliar lo relacionado al pago de los cánones en el primer semestre de la pandemia, sin que ello signifique que la obligación del pago haya perdido vigencia durante dicho lapso, máxime que ninguna de las partes -fuera de sus dichos- allegaron

una sola prueba que demostrara la intención de conciliación y de entrega inmediata del inmueble una vez llegó la Covid 19.

Finalmente se tiene sobre la prueba de las obligaciones. El artículo 822 del Código de Comercio, dispone que la prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, hoy CGP, salvo las reglas especiales establecidas en la Ley; es decir, que en materia mercantil se deben aplicar las disposiciones probatorias del C.G.P artículos 164 y ss.

El artículo 167 del CGP, por regla general establece: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”*

El artículo 1757 del Código Civil, dice en cuanto a la carga de la prueba de las obligaciones que *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o éstas”*.

Por tanto, le corresponde a la demandada demostrar los hechos en los cuales fundamentan las excepciones propuestas, lo que no tuvo ocurrencia en el presente caso, como ya se estudió en precedencia.

Así las cosas y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 164 del C.G.P., analizando en conjunto las pruebas del proceso y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, el Juzgado concluye que la parte demandada teniendo la carga de la prueba, al tenor del artículo 167 ibídem, no demostró los hechos en los cuales fundamentaba sus excepciones, debido a que según las pruebas que obran dentro del proceso queda probado que el título ejecutivo allegado si presta mérito ejecutivo de conformidad con el artículo 422 del C.G.P.

Conclusión: Como quiera que no se acreditó la configuración de las excepciones propuestas por la parte demandada, es procedente ordenar que se siga adelante la ejecución con la consecuente condena en costas conforme con el artículo 366 del C.G.P., téngase en cuenta la suma de \$600.000 como agencias en derecho, según el artículo 5° numeral 4 literal b del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 del CSJ.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de “LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO” y “TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN”, alegadas por el extremo pasivo.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución, conforme al mandamiento de pago de 25 de agosto de 2020.

TERCERO: PRACTICAR la liquidación del crédito de conformidad con el art. 446 del C.G.P.

CUARTO: ORDENAR el pago del crédito y de las costas con el producto del remate de los bienes embargados y de los que eventualmente sean objeto de medidas cautelares, una vez cumplidas las formalidades previstas para ello.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada. **LIQUÍDENSE** por Secretaría, de acuerdo con lo previsto por el art. 366 del C. G. del P., incluyendo a título de agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo del extremo pasivo, la suma de \$600.000, de conformidad con el artículo 5° numeral 4 literal b del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 del CSJ.

SEXTO: ORDENAR que por Secretaría del despacho se realice la conversión de los títulos que existan dentro del presente proceso y se emitan los oficios al pagador y/o consignante para que en adelante se realicen las consignaciones a órdenes de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución, indicando el número de la cuenta a la que deberá efectuarse.

SEPTIMO: En firme la presente decisión, **REMITIR** las el proceso a los JUZGADOS DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA REPARTO - conforme al acuerdo No. PSAA13-9984 proferido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, una vez agotados los tramites que trata el Acuerdo No PCSJA17-10678 del 26/05/2017.

OCTAVO: NOTIFICAR la presente providencia en los estados electrónicos de que trata el Acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril del 2020, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



MARÍA CRISTINA TORRES MORENO

JUEZA