

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023)

REF.: 11001310301120180059100

En atención al informe secretarial que antecede, téngase en cuenta para todos los efectos procesales pertinentes, que el demandado, Sergio Mauricio Estupiñán Martínez, se encuentra notificado a través de curador(a) *ad litem* designado por el despacho el 03 de marzo de 2023 [PDF 22-03CuadernoEjecutivo], quien durante del término legal contestó la demanda, se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló excepciones de mérito.

Se requiere al citado togado para que, dentro del término de ejecutoria del presente proveído, se sirva dar cumplimiento a lo preceptuado en el numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso y la Ley 2213 de 2022, remitiendo copia a parte demandante del escrito de contestación de la demanda.

Ejecutoriado el presente proveído, ingrésese al despacho para continuar con el trámite correspondiente.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

KG

Firmado Por:
María Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **92aa54bbe3f7f222911536e7f6dd6c2360c29688621ccb291e60d0291674d4d8**

Documento generado en 13/06/2023 09:28:26 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023)

REF.: 11001310301120200002700

En atención al informe secretarial que antecede, y de conformidad a lo ordenado en el numeral segundo del proveído de fecha 08 de noviembre de 2021 y lo solicitado por el apoderado de la demandada Red Integradora S.A.S., por secretaría proceda a rendir informe de títulos para el radicado de la referencia y, posteriormente, de los títulos puestos a disposición, realice la respectiva conversión de los mismos a favor de la entidad ordenada.

Cumplido lo antes ordenado secretaría proceda con el archivo correspondiente, dejando las constancias de ley.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

KG

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **563691c310b17129ecb561f551e2d336be9ea6d5556fa4bc024028c8b48ab2d8**

Documento generado en 13/06/2023 09:28:27 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023)

REF.: 11001310301120200005000

En atención al informe secretarial que antecede, y la documental obrante en el plenario de la referencia, sobre el requerimiento efectuado por juzgado en en el inciso tercero del proveído calendado 28 de octubre de 2022, referente a la labores de notificación de Blanca Myriam Soto Ramírez, Luz Fanny Soto, Omar Ricardo Soto Díaz, Martha Gladys Soto Ramírez, Carmen Nury Soto Ramírez, Raúl Alfonso Soto Aldana, Claudia Milena Soto, Nohora Patricia Soto y Carmiña María Teresa Soto Aldana, y de cara a lo manifestado por el apoderado actor, indicando que la información allegada al despacho sobre los citados, la realizó la apoderada de los demandados, se requiere a la misma, para que manifieste si conoce otra dirección física y/o electrónica donde puedan ser notificados, así como sus números de identificación, si los conoce.

De otro lado, en vista de que la citación de que trata el artículo 291 del estatuto procesal general fue positiva frente a Norman Gustavo Soto Aldana, deberá el extremo activo allegar las diligencias de notificación de que trata el artículo 292 *ibídem*.

Finalmente, se concede a la parte demandante el término de treinta (30) días contados a partir de la notificación de esta providencia, para que dé cumplimiento a lo aquí ordenado, so pena de decretar el

desistimiento tácito, tal como lo faculta el artículo 317 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,
MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

KG

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **51c6db77a2e6dbbb2bc645144e78f64bceceeb8396b4bc4d1ea8f00771b51ec1**

Documento generado en 13/06/2023 09:28:25 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve (09) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Referencia: Exp. 11001310301120200006000
Clase: Ejecutivo
Demandante: Luz Marina Morales de Soacha
Demandado: Jerónimo Martins Colombia S.A.S.

I. OBJETO DE DECISIÓN

Profiere el Despacho **SENTENCIA** de primera instancia dentro del asunto de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Luz Marina Morales de Soacha, actuando mediante apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva contra Jerónimo Martins Colombia S.A.S., con el fin de obtener el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo de 2020, por la suma de \$61'330.805 cada uno, así como el valor del IVA respecto de cada canon, por la suma de \$11'652.853, derivados de la suscripción de un contrato de arrendamiento entre las partes, en relación con el inmueble ubicado en la carrera 100 No. 20 C 56 de Bogotá.

2. Las pretensiones en mención se sustentaron, en compendio, en los siguientes hechos:

2.1. El 10 de agosto de 2016, la sociedad Jerónimo Martins Colombia S.A.S recibió de Luz Marina Morales de Soacha, a título de arrendamiento, el inmueble situado en la carrera 100 No 20 C 56 de esta

ciudad, en cuya virtud lo ocupó hasta el 1 de junio de 2020, en las condiciones que da cuenta el documento contentivo del contrato de arrendamiento.

2.2. Como canon de arrendamiento mensual, originalmente las partes acordaron la suma \$54.000.000 M/cte, pagaderos dentro de los primeros días hábiles de cada mes.

2.3. La sociedad Jerónimo Martins Colombia S.A.S se obligó igualmente al pago del IVA correspondiente al valor de la renta, pagadero dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes.

2.4. El canon de arrendamiento originalmente acordado se incrementó para cada periodo de renovación así: de agosto 1 de 2017 a julio de 31 de 2018 en la suma de \$ 57.105.000, de agosto 1 de 2018 a julio de 31 de 2019 en \$ 59.440.594, de agosto 1 de 2019 a julio de 31 de 2020 en \$ 61.330,805.

2.5. La parte demandada avisó a su arrendadora sobre la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, haciendo uso de las facultades establecidas en el artículo quinto 5.2.6, el 16 de diciembre de 2019, señalando como fecha para la restitución del inmueble el 30 de marzo de 2020.

2.6. La arrendataria restituyó el inmueble el 1 de junio de 2020, y no hubo acuerdo alguno con relación al requerimiento hecho por la demandante a la arrendataria sobre el pago de las rentas de los meses de abril y mayo, lo mismo que al pago del IVA de esos meses.

2.7. La arrendadora dio cumplimiento a la cláusula segunda inciso 2.1. presentando las facturas de venta a su arrendataria, por los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo en la misma forma como se hizo en la ejecución del contrato de arrendamiento.

3. El 8 de marzo de 2021, se libró mandamiento de pago en la forma solicitada. La demandada se notificó personalmente e interpuso recurso de reposición contra el mandamiento de pago, el cual fue resuelto en forma desfavorable el 01 de octubre de 2021.

4. La ejecutada propuso las excepciones de mérito que tituló: *“El contrato de arrendamiento no tiene mérito ejecutivo respecto de los supuestos cánones adeudados de abril [sic] y mayo”, “Las facturas de venta no. 446 y no. 447 no tienen mérito ejecutivo y fueron expedidas sin la efectiva prestación de un servicio [sic] de arrendamiento a Jerónimo Martins Colombia”, “la presunta mora en la entrega del inmueble obedeció a causas extrañas no imputables a Jerónimo Martins Colombia”, “cosa juzgada”, “enriquecimiento sin justa causa – el IVA no debe ser una suma de dinero contentiva del mandamiento de pago”, y “genérica”.*

4.1. Los medios exceptivos se sustentaron, en síntesis, en que (i) la sociedad Jerónimo Martins notificó en debida forma a la señora Luz Marina Morales, el 16 de diciembre de 2019, la terminación anticipada del contrato de arrendamiento suscrito el 30 de marzo de 2016, informando que se tendría por terminado el 30 de marzo de 2020, lo que significa que a partir de dicha fecha dejaría de existir voluntad entre las partes sobre el uso y goce del inmueble ubicado en la Carrera 100 No. 20C-56 de Bogotá, dejando sin efecto el contrato suscrito; (ii) no existía desde el 30 de marzo de 2020 prestación de servicio de arrendamiento o servicio por parte de la demandante, que la legitimara a expedir facturación por tal concepto y, por ende, al facturar sin la existencia real y efectiva de la prestación de un servicio, las facturas No. 446 y 447 pierden calidad de título valor; (iii) la señora Morales desconoce que Jerónimo Martins no ostentó tenencia alguna del inmueble durante los meses de abril y mayo de 2020 a título de arrendamiento, e impone un pago de cánones en contra de quien ya no ostentaba su calidad de arrendatario desde el 30 de marzo de 2020, y desconoce que el contrato de arrendamiento terminó en debida forma por aviso de terminación anticipada por parte de Jerónimo Martins; (iv) lo consignado en el acta de

entrega hace tránsito a cosa juzgada y no debe ser objeto de debate a través de un proceso judicial, respecto de las disputas y conflictos posteriores a la terminación del contrato; y (v) la obligación que se pretende recaudar a través de las facturas de venta No. 446 y No. 447 expedidas por concepto de cánones de arrendamiento para los meses de abril y mayo de 2020, fue extinguida desde el 16 de diciembre de 2019 por la demandada, como consecuencia de la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, y el 01 de junio de 2020 por virtud del pago que ésta realizó en favor de la señora Marina Morales por concepto de la indemnización acordada.

5. El extremo demandante se pronunció en tiempo sobre los medios exceptivos planteados, verificado lo cual, en auto del 22 de julio de 2022 se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial, la cual tuvo que ser reprogramada en proveído del 25 de octubre del mismo año.

6. En diligencia del 7 de diciembre de 2022, luego de fracasada la etapa conciliatoria, se interrogó a las partes, se fijaron los hechos, así como el objeto del litigio, se efectuó control de legalidad y se decretaron las pruebas oportunamente pedidas por las partes. Se concedió el recurso de apelación que interpuso el apoderado de la parte demandada en relación con el interrogatorio que, sin haberlo solicitado como prueba, quería efectuar a la demandante. Por último, se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento

7. El 29 de marzo de 2023, tuvo lugar la precitada audiencia, en cuyo desarrollo se recepcionaron los testimonios de Ivana León, Wilson García y Julián Gualteros. Se suspendió la diligencia a la espera de la decisión que el Tribunal Superior de este Distrito Judicial adoptó en relación con el recurso de apelación interpuesto contra el auto proferido en audiencia del 7 de diciembre de 2022, según la información que en tal sentido suministro al juzgado el abogado de la demandante, pero que formalmente desconocía esta instancia judicial.

8. En auto del 11 de abril de 2022, en cumplimiento a lo ordenado por el superior Jerárquico, se citó a audiencia para el día 19 de mayo de 2023, en cuyo desarrollo se concedió el uso de la palabra a los apoderados judiciales de las partes para que ejercieran el derecho de contradicción frente al interrogatorio practicado por el Despacho de forma oficiosa; posibilidad de la cual solo hizo uso el profesional del derecho que representa a la parte demandada. Luego, se declaró precluida la etapa probatoria y los apoderados de las partes presentaron sus alegatos de conclusión.

Por último, se advirtió que se proferiría sentencia de manera escrita conforme a lo dispuesto en el inciso 2° del numeral 5 del artículo 373 del estatuto procesal general, como en efecto se procede.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

Ha de partir esta instancia por admitir la presencia de los presupuestos procesales que permiten un pronunciamiento de fondo sobre el caso sometido a nuestra consideración, pues, en efecto, la demanda reúne las exigencias formales; la competencia de este despacho para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la materialización de la integridad de sus factores y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción.

2. Planteamiento del problema jurídico.

El objeto del litigio se circunscribe, como así se dijo en la audiencia inicial, a establecer si en el caso *sub examine* hay lugar o no a ordenar seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago librado el 08 de marzo de 2021 o, por el contrario, alguna de las excepciones de mérito planteadas por la parte demandada tiene vocación de prosperidad.

3. La acción ejecutiva.

3.1. Señala el artículo 422 del Código General del Proceso, que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba en su contra, 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.

Que la obligación sea **expresa**, quiere decir que en el documento debe constar su contenido y alcance, las partes vinculadas, y los términos de la misma, lo cual se opone a las obligaciones implícitas, así sea lógica la inferencia o deducción que se haga, ya que contraría la esencia misma de este requisito; **la claridad**, a su turno, se refiere a que la obligación sea inteligible, que no se preste a confusiones o equívocos, que se entienda en un solo sentido; y, **la exigibilidad**, no es más que el poder demandar el cumplimiento de la obligación al deudor, siempre y cuando ésta sea pura y simple, esto es, que no esté sometida a plazo o condición, o que estándolo, aquél haya vencido o ésta se haya cumplido.

3.2. En el caso que nos convoca se aportó como base de recaudo ejecutivo un contrato de arrendamiento suscrito el 30 de marzo de 2016, que se relaciona con el local comercial ubicado en la carrera 100 No. 20 C 56 de esta ciudad, el cual no fue tachado ni redargüido de falso, por lo que constituye plena prueba, y con este se demuestra la existencia de la relación jurídica entre las partes, así como la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, a cargo de la sociedad demandada en cuanto a los cánones de arrendamientos que, con base en tal documental, se cobran ejecutivamente, toda vez que se acreditó que el inmueble dado en arrendamiento se entregó real y materialmente el primero de junio de 2020 y no el 30 de marzo como se había anunciado por la arrendataria.

De igual manera se aportaron las facturas de venta relacionadas con los números 446 y 447, con fechas de expedición abril y mayo de 2020,

respectivamente, por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses referidos, donde aparece el valor cada uno, por \$61.330.805, así como del IVA por \$11.652.853; valores discriminados en las facturas, recibidas por la sociedad arrendataria el 24 de agosto del mismo año.

Los precitados documentos [contrato de arrendamiento y facturas de venta] *“ameritaron la emisión de una orden de pago”*, pues, *“existe un grado de certeza suficiente respecto del derecho reclamado, que avala la orden cautelar”*, como así lo indicó el Tribunal en el auto proferido el 15 de julio del 2022¹.

A continuación, se hará referencia a las pruebas y a lo que se acreditó dentro del proceso con relevancia para definir el asunto para, luego, estudiar de manera puntual las excepciones de mérito planteadas al interior del proceso.

4. Pruebas relevantes para decidir el asunto.

4.1. Pruebas documentales

- Contrato de arrendamiento del local comercial suscrito el 30 de marzo de 2016, entre Luz Marina Morales de Soacha en calidad de arrendadora, y Jerónimo Martins Colombia S.A.S. en condición de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la carrera 100 No 20 C 56 de esta ciudad, para el funcionamiento de un establecimiento de comercio consistente en un supermercado, por el término de veinte años. El canon de arrendamiento pactado inicialmente correspondía a \$54'000.000.

- Otrosí al contrato de arrendamiento, en el que se modificó la fecha de suscripción del acta de entrega del predio a la arrendataria, así como el otorgamiento de un periodo de gracia de tres meses en los cuales no debía pagarse el valor del canon de arrendamiento. De otro lado, la

¹ Al resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutada contra el auto que decretó las medidas cautelares al interior de proceso.

arrendadora se obligó a levantar la hipoteca que registraba el inmueble. El otrosí se firmó el 8 de septiembre de 2016.

- Acta de entrega del 10 de agosto de 2016, mediante la cual se oficializó la entrega del predio a la sociedad arrendataria.

- Comunicación del 16 de diciembre de 2019, dirigida a la arrendadora, mediante la cual Jerónimo Martins Colombia S.A.S., a través de sus representantes legales [Joaquín Nuno Nobre Martins y Nuno Miguel Nunes Sereno] le informó que decidió dar por terminado el contrato de arrendamiento haciendo uso de la facultad establecida en el numeral 5.2.6. de la cláusula quinta del mismo, a partir del 30 de marzo de 2020, fecha en la cual restituiría el predio, con el pago de la indemnización pactada, esto es, el equivalente a tres cánones de arrendamiento.

- Facturas de venta números 446 y 447, con fechas de expedición abril y mayo de 2020, por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses referidos, y el respectivo IVA, recibidas por la sociedad arrendataria el 24 de agosto del mismo año.

- Comunicación del 13 de mayo de 2020, a través de la cual la arrendataria le indicó a la aquí demandante que, debido a las restricciones de movilidad dictadas por el Gobierno Nacional y Distrital, estuvo imposibilitada para entregar el predio en la fecha acordada. Así mismo, se consignó que debido a que el contrato fue terminado, no se causarían cánones de arrendamientos posteriores al 30 de marzo de la misma calenda.

- Respuesta de la arrendadora a la anterior comunicación, al día siguiente, informando que recibiría el predio el 15 de mayo de 2020 a las 10:00 a.m., y a efectos de verificar el estado del mismo. Solicitó, asimismo, la entrega de facturas de servicios públicos cancelados y, en relación con los cánones causados, hizo alusión al Decreto 579 del 15 de

abril de 2020 que prorrogó los contratos de arrendamiento, e informó que había otorgado poder a un profesional del derecho.

- Misiva del 22 de mayo de 2020, en la que la arrendadora expuso a la aquí demandada en el sentido de no estar de acuerdo con la modificación realizada al acta de entrega del inmueble, y propuso agregar que se reservaba el derecho de iniciar las acciones legales pertinentes para el pago de los posibles daños y perjuicios causados.

- Acta de entrega del 1 de junio de 2020, en la que las partes dejaron las observaciones pertinentes frente al estado del predio. De igual forma, la arrendataria planteó la entrega de \$15'000.000 con la intención de precaver cualquier litigio presente y futuro, a título de indemnización total por las obras civiles y/o eléctricas. Por último, las partes dejaron constancia de la imposibilidad de llegar a un acuerdo frente al reconocimiento y pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo de 2020.

- Comunicación de la Dirección Nacional de Impuestos y Aduanas - DIAN mediante la cual informó que Luz Marina Morales de Soacha, sí presentó y pagó la declaración de IVA por el primer cuatrimestre de 2020, sin embargo, clarificó que la declaración constituye un consolidado de las operaciones o transacciones efectuadas dentro de un período, pero los soportes y los datos detallados de cada uno de los registros comprendidos dentro del mismo, están en poder del contribuyente, razón por la cual no era posible establecer si las facturas 446 y 447 están o no incluidas en la declaración.

4.2. Interrogatorios y testimonios

4.2.1. La demandante Luz Marina Morales de Soacha, en la audiencia inicial surtida el 07 de diciembre de 2022, informó que el 30 de marzo de 2016 firmó contrato de arrendamiento con la sociedad demandada, y en diciembre de 2019 la arrendataria le envió comunicación donde le

informaron que le entregaban el predio en marzo de 2020, sin embargo, solo volvieron a aparecer hasta mayo del mismo año, y previamente no le manifestaron la imposibilidad de entregar el bien en la fecha propuesta por ellos.

Relató que acordaron reunirse el 15 de mayo de 2020 para recibir el local, pero estaba deteriorado y así no lo podía recibir, razón por la cual hasta el 1 de junio del mismo año llegaron a un acuerdo, la demandada le canceló la cantidad de \$15'000.000 como indemnización, pero en el acta de entrega dejó constancia de que se cobrarían cánones de abril y mayo de 2020.

En audiencia del 19 de mayo de 2023, al responder las preguntas del apoderado judicial del extremo pasivo², expuso que recibe renta de otros inmuebles; que corrigió la declaración de IVA para el periodo 2020 en el año 2023 frente a las facturas 446 y 447, pues, para el momento en que se presentó la demanda dicho impuesto no había sido cancelado, asimismo, que no autorizó a su hijo para establecer comunicaciones con la sociedad arrendataria.

4.2.2. La representante legal de Jerónimo Martins Colombia S.A.S., Adriana Olarte Salazar, manifestó que efectivamente se celebró un contrato de arrendamiento por el término de veinte años, el cual se terminó unilateralmente por voluntad de la empresa, haciendo uso de las facultades otorgadas en el contrato y cancelando la indemnización por valor de tres cánones de arrendamiento. Indicó que entre el 25 y 26 de marzo de 2020 hubo comunicaciones verbales con la arrendadora donde se le manifestó la imposibilidad de hacer la entrega por restricciones de la movilidad por la pandemia.

Agregó que el local estaba desocupado para el 30 de marzo de 2020, y el 15 de mayo del mismo año, fecha programada para realizar la restitución, el apoderado de la demandante manifestó que existía un Decreto que

² Oportunidad concedida en cumplimiento a lo ordenado por el Tribunal en auto del 17 de febrero de 2023

prorrogó automáticamente el contrato de arrendamiento, pero no estaban de acuerdo con la interpretación del profesional del derecho.

Narró que la arrendadora se rehusó a recibir el bien, por lo que, para llegar a un acuerdo prontamente, decidieron entregarle una suma de dinero para que ella efectuara los arreglos que considerara pertinentes y, finalmente, el predio fue entregado el 1 de junio de 2020; que posteriormente recibieron unas facturas cobrando cánones, pero el contrato ya se había terminado y por eso consideran que no existía la obligación de cancelarlos. El local no se entregó en marzo de 2020 porque existían para ese momento restricciones en la movilidad.

4.2.3. Se recepcionaron los testimonios de Ivana León Sánchez, Wilson García García, Julián Gualteros Pinzón y Huver Antonio Rico Sánchez.

- Ivana León Sánchez indicó que, debido a la cuarentena generada por el Covid-19, se suspendieron las entregas de los predios, por lo que a partir del 7 de abril de 2020 le llegó una carta de movilidad para desplazarse por la ciudad, y en ese orden, comenzaron a comunicarse con los diferentes propietarios para acordar nuevas fechas de restitución. Adujo que el área de expansión de la sociedad demandada se contactó con la arrendadora, pues, no era su función hacerlo.

Refirió que la demandante no recibió el predio en un primer momento alegando problemas físicos del predio, razón por la cual ella, Wilson García y Julián Gualteros hicieron una declaración en Notaría, se hizo el pago de una suma de dinero en favor de la actora y, posteriormente, se entregó el inmueble. En relación con el pago de los cánones de arrendamiento, indicó que no se hicieron debido a que la fecha de entrega acordada no se pudo cumplir debido al aislamiento preventivo decretado en Bogotá.

- Wilson García García manifestó que funge como analista de seguridad de la sociedad demandada, y que fue designado para hacer

acompañamiento en la entrega de un predio que les habían dado en arrendamiento, sin embargo, la propietaria no lo quiso recibir y, por tanto, dejaron constancia de su presencia en el lugar mediante una declaración rendida en una Notaría.

- Julián Gualteros, por su parte, expuso que hasta el 19 de marzo de 2021 ejerció el cargo de analista senior legal región 3 en Jerónimo Martins. Preciso que el contrato de arrendamiento se terminó de forma unilateral por parte de la sociedad arrendataria y se informó la fecha de entrega a la propietaria del inmueble, no obstante, debido a la pandemia no fue posible restituirlo en la fecha inicialmente informada, y el 15 de mayo de 2020 no pudo entregarse el predio por cuanto la arrendadora adujo que el contrato se había prorrogado y que el predio no estaba en condiciones para ser recibido, razón por la que no fue posible llegar a un acuerdo en ese momento, pero, posteriormente, en virtud a un contrato de transacción las partes llegaron a un acuerdo y en junio de 2020 se restituyó el bien a la demandante.

Refirió que en el contrato de arrendamiento se estipuló que el predio se entregaría en las condiciones en que estuviera. El 15 de mayo de 2020, estando en el predio a efectos de realizar la entrega, la arrendadora no recibió el bien por cuanto en su criterio y el de sus acompañantes, no estaba en condiciones óptimas, motivo por el cual acudió con Ivana y Wilson a una notaría para dejar una constancia de ello, ya que no fue posible suscribir un acta firmada por las partes.

4.3. Lo acreditado dentro del proceso

Siguiendo el lineamiento inicialmente planteado, procede el Despacho a determinar, con la valoración conjunta e integral de pruebas recaudadas dentro del proceso, qué aspectos quedaron plenamente acreditados dentro del plenario.

4.3.1. En el contrato base de recaudo ejecutivo, suscrito el 30 de marzo de 2016, por el término de veinte años contados a partir de la fecha del acta de entrega firmada por los contratantes, se plantearon unas anotaciones preliminares, entre ellas, que el inmueble dado en arrendamiento se registraría como un establecimiento de comercio para el funcionamiento de un supermercado, y que el arrendatario haría mejoras en el predio para el desarrollo del negocio, con las cuales sería entregado el inmueble al momento de su restitución, sin que el arrendador tuviera que pagar por ellas.

4.3.2. El impuesto al valor agregado - IVA sería facturado junto con el valor del canon de arrendamiento y sería asumido por la sociedad arrendataria, como así consta en la cláusula segunda del documento.

4.3.3. La arrendadora se comprometió a expedir la factura o cuenta de cobro, y una copia del RUT y a enviarlas a la oficina del arrendatario, dentro de los primeros cinco días calendario del mes. Asimismo, aceptó otorgar un periodo de gracia al arrendatario por un término de tres meses en los que no debía pagarse el canon de arrendamiento.

4.3.4. Las partes acordaron el incremento del canon de arrendamiento en un porcentaje del cien por ciento del aumento que haya tenido el índice de precios al consumidor.

4.3.5. En el contrato se pactó que el arrendatario se reserva el derecho de dar por terminado el contrato sin pago de ningún tipo de indemnización distinta al pago de tres cánones de arrendamiento y a la entrega misma del inmueble incluidas las obras civiles y/o eléctricas en el estado en que se encontraran al momento de la terminación, según la cláusula cuarta [4.1.].

4.3.6. En el numeral 5.2.6. de la cláusula quinta del contrato, se estableció como una justa causa de terminación anticipada del contrato para el arrendatario, que éste podía dar por terminado el vínculo

contractual, dando previo aviso escrito al arrendador con por lo menos tres meses de antelación a la fecha de terminación anticipada y pagar la suma única equivalente a tres cánones de arrendamiento vigentes a la fecha de notificación, a título de plena indemnización de perjuicios.

4.3.8. En comunicación del 16 de diciembre de 2019, la sociedad arrendataria notificó a la arrendadora sobre la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, anunciándole que se entendería terminado a partir del 30 de marzo de 2020, fecha en la cual se pagaría el canon correspondiente, la indemnización respectiva y se restituiría el inmueble.

4.3.9. Las partes no tuvieron ningún tipo de comunicación entre el 16 de diciembre de 2019 al 12 de mayo de 2020, a efectos de coordinar la entrega del inmueble dado en arrendamiento, pese a que, desde siete del mes de abril del mismo año, el personal de la sociedad arrendataria estuvo habilitada para movilizarse.

4.3.10. En escrito del 13 de mayo de 2020, la parte demandada le indicó a la arrendadora que debido a las restricciones de movilidad generadas por la pandemia del Covid-19, se vio en la imposibilidad de efectuar la restitución del bien en la fecha acordada, y le advirtió que no se realizarían pagos por concepto de cánones generados con posterioridad al 30 de marzo de 2020.

4.3.11. La demandante respondió la anterior comunicación indicando que recibiría el inmueble el 15 de mayo de 2020, sin embargo, optó por hacerlo, toda vez que las condiciones físicas del predio no eran las adecuadas y, finalmente, la aquí demandada le canceló una suma de dinero para que aquella hiciera los arreglos respectivos.

4.3.12. El 01 de junio de 2020, tuvo lugar la entrega material del predio dado en arrendamiento, conforme acta suscrita por las partes contratantes. En el documento, la arrendadora describió los hallazgos que impidieron recibir antes el bien [grafitis en las paredes, perforaciones,

elementos retirados que habían sido entregados con el bien, fallencias del sistema eléctrico].

4.3.13. Las partes conciliaron sus diferencias frente al estado del predio y, en tal virtud, la arrendataria canceló a la arrendadora la suma de \$15'000.000 a título de indemnización total. Asimismo, dejaron constancia de que no fue posible llegar a un acuerdo con relación a los cánones de arrendamiento causados desde el 30 de marzo de 2020.

4.3.14. La demandante corrigió la declaración de renta del año 2020 por cuanto allí no había incluido el valor del IVA de las facturas 446 y 447, como así lo admitió en su interrogatorio, soportado ello en documental que aportó su apoderado judicial, lo cual significa que cuando se presentó la demanda, no se había cancelado el impuesto discriminado en las referidas facturas de venta y por lo cuales también se libró la orden de pago deprecada.

4.3.15. A la fecha, la sociedad demandada no ha cancelado ninguna suma de dinero por concepto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril y mayo de 2020.

4.4. Teniendo como base lo antes referido, se hace necesario analizar, de manera puntual, si alguno de los medios exceptivos planteados por el extremo pasivo tiene vocación de prosperidad y, por consiguiente, procede o no continuar adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago.

5. Análisis de las excepciones de mérito

5.1. “El contrato de arrendamiento no tiene mérito ejecutivo respecto de los supuestos cánones adeudados de abril [sic] y mayo” y “Las facturas de venta no. 446 y no. 447 no tienen mérito ejecutivo y fueron expedidas sin la efectiva prestación de un servicio [sic] de arrendamiento a Jerónimo Martins Colombia”

Tomando en consideración que las dos excepciones referidas se sustentan en similares argumentos, esto es, en la ausencia de mérito ejecutivo, serán analizadas de manera conjunta.

5.1.1. Sostuvo la parte ejecutada que el contrato de arrendamiento en ningún momento constituye un título ejecutivo que justifique una orden de pago por los presuntos cánones de arrendamiento de abril y mayo de 2020, pues la relación contractual venció el 30 de marzo del mismo año; además, el pago del canon de arrendamiento se derivaba del uso y goce de un inmueble, situación que dejó de ocurrir desde dicha calenda, sin que entre las partes se hubiese establecido una obligación de pago de cánones de arrendamiento hasta que se procediera a la entrega del inmueble, ni se acreditó el uso y goce del inmueble luego de la terminación del contrato y, por ende, no se prestó un servicio que autorizará la expedición de las facturas de venta 446 y 447 por parte de la arrendadora, lo cual es de su esencia.

5.1.2. Al tenor de lo dispuesto en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

Emerge de lo anotado que, en virtud a un contrato válidamente celebrado, surgen cargas prestacionales para cada extremo de la relación que habilitan a su contraparte para exigir su satisfacción, sin que les sea permitido a sus integrantes sustraerse de lo pactado, ya que se reputa como ley para éstos y, en ese orden, los negocios jurídicos deben honrarse de buena fe, conforme a su contenido, a los efectos que de ellos se deriven bien por su esencia, naturaleza o estipulación contractual y, en el evento en que alguno de los contratantes no observe sus prestaciones, quien sí ha cumplido aquellas que le son propias puede acudir a la vía

ejecutiva para obtener ese cumplimiento, siempre que se trate de obligaciones claras, expresas y exigibles, que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra éste, como ya se indicó.

5.1.2.1. Si bien es cierto en el caso *sub judice*, haciendo uso de una de las cláusulas contractuales [5.2.6], la sociedad arrendataria notificó a la arrendadora la terminación del vínculo contractual a la aquí demandante a partir del 30 de marzo de 2020, y que en dicha data restituiría el bien, también lo es que quedó plenamente acreditado dentro del proceso que la entrega real y material del inmueble sólo tuvo lugar hasta el 1 de junio de 2020; calenda a partir de la cual la propietaria del inmueble dado en arrendamiento lo tuvo nuevamente a su disposición y, bajo esa misma línea, Jerónimo Martins ostentó su tenencia pacífica, subsistiendo, en consecuencia, las obligaciones en cabeza este extremo pasivo de asumir el pago del canon de arrendamiento y servicios públicos, al margen ello de que el predio ya se hubiese desocupado, pues, se itera, conservó la tenencia pacífica y tranquila del inmueble.

Fue la misma arrendataria la que estableció en su comunicación que en dicha data entregaría el predio, lo cual finalmente no aconteció, sin que se hubiese demostrado haber llegado a algún acuerdo diferente con el otro extremo del contrato; es más, como ya se anunció, la aquí ejecutada no acreditó que antes de la fecha preanotada se hubiese contactado con la señora Luz Marina Morales de Soacha para comentarle las razones por las cuáles no iba a efectuar la entrega en la fecha anunciada.

Si bien la representante legal de la sociedad Jerónimo Martins indicó en su interrogatorio que entre el 25 y 26 de marzo de 2020 se estableció contacto verbal con la arrendadora sobre la imposibilidad de hacerle la entrega del inmueble por las restricciones de movilidad por el Covid-19, ello quedó reducido a una simple afirmación sin soporte probatorio alguno y, por el contrario, la demandante fue enfática en sostener que, solo hasta el 13 de mayo recibió la primera comunicación de la arrendataria

donde se refería a la imposibilidad de la entrega, y frente a lo cual ella los convocó para tales efectos el 15 de mayo, sin embargo, no lo recibió por las condiciones en que el inmueble se encontraba.

La anterior manifestación fue confirmada por los testigos Ivana León Sánchez y Julián Gualteros; primera de las cuales fue clara en informar que, debido a la cuarentena generada por el Covid-19, se suspendieron las entregas de los predios, y sólo a partir del 7 de abril de 2020, cuando les llegó una carta de movilidad autorizando el desplazamiento por la ciudad, fue que empezaron a comunicarse con los diferentes propietarios para acordar nuevas fechas de restitución y, el segundo, tras referir que, cuando se terminó el contrato de forma unilateral por parte de la sociedad se informó la fecha de entrega a la propietaria del inmueble, manifestó que no obstante ello, no fue posible restituirlo en la fecha inicialmente informada, debido a la pandemia.

Los mencionados testigos, así como el señor Wilson García García, todos empleados de Jerónimo Martins, fueron coincidentes en expresar que el 15 de mayo de 2020 no pudo entregarse el predio por cuanto la arrendadora se negó a recibirlo, porque, según ella y sus acompañantes, el predio no estaba en las condiciones adecuadas, por lo que dejaron constancia de ello y su presencia en el lugar mediante una declaración rendida en una Notaría.

Como se observa, no obtuvo la accionada la confesión de su contraparte a través del interrogatorio, ni aportó prueba documental o testimonial que soportara su manifestación y, antes bien, se advierte que, si en gracia de discusión se admitiera que fue cierto lo de las comunicaciones verbales en las fechas preanotadas, se habría registrado un incumplimiento a lo acordado en la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento, donde expresamente se acordó que toda notificación o comunicación en relación con dicho contrato, debía hacerse por escrito, a través de los medios allí consignados, esto es, dirigidas a las direcciones físicas y/o electrónicas; última ésta que para el caso de la arrendadora era el e-mail

camisoa123@hotmail.com, empero, ninguna prueba en tal sentido se aportó.

5.1.2.2. Dos cosas quedaron claras en el asunto que nos convoca, la primera, que ciertamente el predio no se recibió por la señora Morales de Soacha el 15 de mayo por las condiciones en que Jerónimo Martins quería entregarlo y, lo segundo, que la entrega finalmente se materializó el primero de junio de 2020 [no el 30 de marzo]; quedando documentado en el acta respectiva [numeral 4° - titulado conciliación] que, con la intención de precaver cualquier litigio presente y futuro relacionado con la entrega material del inmueble y el estado del mismo, Jerónimo Martins propuso como fórmula cancelar a favor de la arrendadora quince millones de pesos a título de indemnización total por obras civiles y/o eléctricas “*y en general todas las observaciones técnicas evidenciadas por las partes en la visita realizada el pasado 15 de mayo de 2020 y que constan en la presente acta*”, y que aquella aceptó y recibió a entera satisfacción el inmueble.

Así mismo, se dijo en la precitada acta que no hubo acuerdo en relación con la solicitud a Jerónimo Martins de reconocer los cánones de arrendamiento que se pudieron causar desde el 30 de marzo de 2020 hasta la fecha del acta, la cual, se destaca, se suscribió el 1° de junio de 2020 con la presencia de dos testigos [Maria Inés Reina e Ivana León Sánchez].

Lo anotado pone de manifiesto, de un lado que, si la arrendataria pagó una suma de dinero a título de indemnización, el inmueble no estaba en condiciones adecuadas para ser entregado el 15 de mayo y, por tanto, ello se constituye en una justa causa para que la arrendadora se hubiese negado a recibirlo en la referida fecha, pues, si bien en el numeral 6.4. del contrato se pactó que, a la terminación del mismo, el arrendatario no estaba obligado a retirar las reformas, adecuaciones o mejoras, no se acordó que sería recibido por la arrendadora en las condiciones en que estuviera para ese momento y, de otro, que si el predio no se entregó en

la fecha en que se anunció [30 de marzo de 2020], estaba la arrendataria obligada a cancelar los valores acordados en el contrato de arrendamiento hasta cuando se entregara el mismo.

Significa lo anterior que, toda vez que la tenencia del inmueble por parte de la sociedad demandada tuvo su génesis en un contrato de arrendamiento, entonces, hasta tanto no se restituyera el predio, los efectos del contrato continuaba y, por tanto, estaba habilitada la arrendadora para demandar las obligaciones que de aquél se derivan, como lo hizo, sin que fuera necesario para ello que adelantara previamente un proceso declarativo, como lo alegó el apoderado judicial de Jerónimo Martins. No puede perderse de vista que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2006 del Código Civil *“la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere de la cosa”*.

5.1.2.3. En cuanto a las facturas de venta 446 y 447 expedidas por la señora Luz Marina y que fueron recibidas por la compañía aquí ejecutada el 24 de agosto de ese mismo año, es decir, cuando el inmueble ya había sido entregado, y sobre las cuales dijo el apoderado de la actora que lo fue para efectos fiscales, para la liquidación del IVA, es de advertir que en el contrato [cláusula 2.1.] se plasmó que *“el Arrendatario no tendrá obligación de generar el pago si el Arrendador no allega la respectiva cuenta de cobro o factura según fuere el caso. Lo anterior no generará el pago de ningún tipo de sanción o de pago de mora a favor del Arrendador ya que se entiende que ésta es una obligación legal de éste último”*, y resulta que en el evento que nos ocupa la parte accionante no solicitó orden de pago por concepto de intereses y, en tal virtud, la entrega tardía de las facturas ni le resta ni le pone al tema de la fecha de exigibilidad.

Ahora, en relación a que, desde el 30 marzo de 2020 no existía la prestación de un servicio que autorizara la expedición de las dos facturas, y que éstas adolecen de los requisitos formales, como así lo cuestiona la

parte demandada, baste decir que, la base de la ejecución no fueron las referidas cartulares como títulos valores, sino que, de manera conjunta con el contrato de arrendamiento, sirvieron como soporte del cobro compulsivo, tanto de los cánones de arrendamiento como del Impuesto al Valor Agregado – IVA, por los valores allí referidos y que corresponden a los montos peticionados. En otras palabras, fueron dichas documentales las que, integradas, permitieron que, en su momento, se librara la orden de pago en la forma en que se impetró por la parte demandante, por concurrir en ellas los requisitos exigidos por el artículo 422 del Código General del Proceso, como ya se clarificó en el acápite pertinente.

Siendo lo anterior así, como en efecto lo es, no había lugar a examinar si las multicitadas facturas reunían o no las exigencias para ser consideradas títulos valores, para, con base en ellas, analizar el mérito ejecutivo que las precedía.

Para concluir, si bien la sociedad arrendataria de forma unilateral dio por terminado el contrato y pagó el valor que le correspondía para tales efectos a título de plena indemnización, no fue objeto de discusión que también se comprometió a entregar el predio el 30 de marzo de 2020 y, sin embargo, ello solo se verificó el 1° de junio de 2020, es decir, dos meses después de la fecha referida, sin que haya existido aviso previo o algún consenso en tal sentido con la otra parte contratante.

Así las cosas, al margen de que el inmueble dado en arrendamiento no se hubiese estado explotando económicamente durante los meses de abril y mayo de 2020, como así lo afirmó la representante legal de Jerónimo Martins, lo cierto del caso es que éste aún estaba en poder de la sociedad y no a disposición de la arrendadora, la cual, además, permitió el uso, goce y tenencia pacífica y tranquila del predio hasta el momento en que lo recibió a satisfacción. En tal sentido, las excepciones objeto de estudio no tienen vocación de prosperidad.

5.2. “La presunta mora en la entrega del inmueble obedeció a causas extrañas no imputables a Jerónimo Martins Colombia”

5.2.1. Indicó el apoderado judicial de la parte demandada, en síntesis, que la entrega del inmueble después de la fecha acordada e informada a través del aviso de terminación anticipada del 16 de diciembre de 2019, no se atribuye a Jerónimo Martins, pues, ello obedeció a circunstancias externas, imprevisibles e irresistibles que dificultaron a un punto máximo la situación del deudor para cumplir, específicamente la medida de aislamiento obligatorio ordenada por la Alcaldía Mayor de Bogotá, conforme al Decreto 092 del 24 de marzo de 2020, por lo que la obligación de restituir el inmueble resultó excesivamente onerosa dificultando su debido cumplimiento, generándose a toda luz un desequilibrio latente en la ecuación negocial.

El extremo activo refutó lo manifestado, alegando, de un lado, que si bien la terminación del contrato de arrendamiento se da por el ejercicio del derecho contractual del arrendatario de terminar el contrato pagando una indemnización, lo cierto es que la restitución del inmueble se registró el 01 de junio de 2020, conforme al acta de entrega suscrita por las partes en esa fecha y por la falta de condiciones de este para ser restituido en la fecha de la terminación del contrato y, de otro, que la prórroga del contrato se presenta como imperativo legal del artículo 4º del Decreto 579 del 15 de abril de 2020.

Pues bien, tomando en consideración que esta misma discusión se planteó entre los apoderados judiciales de las partes en los alegatos de conclusión, el Despacho clarificará a continuación este aspecto de la controversia, previo a abordar el análisis del punto ventral de la excepción, esto es, la existencia de un hecho imprevisible, irresistible y externo que imposibilitó la entrega en la fecha inicialmente establecida.

5.2.2. El Decreto 579 de 2020 estipuló una serie de medidas frente a los arrendamientos de inmuebles con destinación habitacional y comercial en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica generada por

el Covid-19. Una de ellas correspondió a la prórroga de los contratos hasta el 30 de junio de 2020, cuando el vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se hubiese pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de dicha la declaratoria de emergencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º de la citada disposición:

“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 de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes”

No obstante, el artículo 6º del mismo Decreto estipuló que ese contenido normativo solo aplicaría para los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio, celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, o se tratase de una persona sin ánimo de lucro inscrita en el Registro del Ministerio del Interior.

Al tenor de lo antes prescrito, se memora que, para el sector del comercio, la microempresa se define como aquella unidad que percibe ingresos anuales inferiores o iguales a 44.769 UVT; la pequeña, a la que recibe un monto superior a 44.769 UVT e igual o inferior a 431.196 UVT; y una gran compañía es la que “*tiene ingresos por actividades ordinarias anuales mayores al rango superior de las medianas empresas, en cada uno de los sectores económicos descritos anteriormente*”.

En el evento que nos convoca se acreditó que la sociedad Jerónimo Martins Colombia S.A.S. ostenta la calidad de empresa grande, como así aparece en el certificado de existencia y representación legal que se

adoso al expediente³. En tal sentido le asiste razón al togado que la representa, cuando reiteró en sus alegatos que a la compañía que no le era aplicable tal disposición, por ser una empresa catalogada como “grande”.

5.2.3. En torno a las circunstancias externas, imprevisibles e irresistibles a que se refirió la parte ejecutada, resulta pertinente hacer alusión a lo dicho por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, así como por el Tribunal Superior de este Distrito Judicial, en su orden:

“(...) [A]ctos imprevisibles o irresistibles, siendo lo primero, un suceso intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposibles, inevitable, insalvables de superar en sus consecuencias, conforme indica el ordenamiento un motivo de «fuerza mayor o caso fortuito» ora un proceder imputable a la parte contraria. Sobre el particular, la Corte ha considerado que: «el evento de la fuerza mayor o el caso fortuito, se encuentra definido en el artículo 1º de la ley 95 de 1890 como ‘el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los autos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.’; es decir, ha de tratarse de fenómenos externos al sujeto cuyo comportamiento se analiza, que reúnan las características que de antaño estereotipan la figura, esto es, la imprevisibilidad (hechos súbitos, sorpresivos, insospechados, etc.) y la irresistibilidad (que los efectos del hecho no puedan ser exitosamente enfrentados o conjurados por una persona común)». (CSJ SC1859-2018, 30 May.)”⁴.

Se ha sostenido que la pandemia del Covid-19 fue una situación imprevisible e irresistible en razón a que *“(...) obligó al gobierno no solo de Colombia, sino a los del mundo conforme a la notoriedad del tema, en protección de la vida de su población y para evitar la propagación del virus, a que adoptaran medidas urgentes como el confinamiento, limitando con ello el derecho a la libre circulación de las personas e impuso empresarios y a industriales el cierre de sus establecimientos, así mismo el cierre de fronteras y de puertos, medidas gubernamentales que si bien no fueron indefinidas, para cuando acontecieron no se podían prever, resistir ni eludir por todo el conglomerado social”*⁵

³ PDF 03 demanda, expediente digital, pág.89

⁴ Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia SC4669-2021 de 11 d noviembre de 2021, rad. 11001- 02-03-000-2019-02668-00.

⁵ Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Sentencia de 21 de febrero de 2022, Rad. 001 2020 16107 01.

No obstante, tal como quedó dilucidado al estudiar los medios exceptivos en el acápite que antecede, a pesar que para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, la Sociedad Jerónimo Martins dio cumplimiento a las cláusulas en él contenidas, es decir, notificó la decisión con la debida antelación y pagó el valor acordado a título de indemnización plena, lo cierto es que, sin mediar ninguna comunicación previa a la arrendadora en torno a la dificultad de la entrega del inmueble en la fecha establecida [30 de marzo de 2020], como correspondía, atendiendo la vigencia que sobre el mismo se cernía hasta tanto no se materializara la entrega material que pusiera fin a la relación contractual que hasta entonces los vinculaba, el inmueble fue realmente entregado el 1 de junio de 2020, cuando fue recibido a satisfacción por parte de la arrendadora, como así se consignó en el acta que suscribieron las partes.

Relevante para el punto resulta lo que manifestó el apoderado de la parte ejecutada al contestar la demanda: *“Así las cosas, y como se adujo en la misma comunicación con ocasión al estado de emergencia, en virtud del artículo 64 de nuestro Código Civil, JERÓNIMO MARTINS COLOMBIA se encontró ante un hecho imprevisible, irresistible y externo que le imposibilitó de forma absoluta la ejecución del contrato para dar fin al mismo con la restitución del bien objeto de uso, sin que se observara mala fe, inequidad o injusticia contractual por parte de mi representada”*⁶.

En ese orden, es claro que hasta tanto no se restituyera el predio, el contrato pervivía, y en tal virtud, en el *sub judice* la arrendataria conservó la tenencia del inmueble hasta el primero de junio de 2020, sin perturbación alguna, independiente de que lo haya o no utilizado, sin que puede pasarse por alto la autonomía de la voluntad a la que se ciñeron las partes cuando suscribieron el contrato de arrendamiento.

No discute el Despacho el decreto de las medidas de restricción de la movilidad en el país en virtud a la pandemia, sin embargo, y al margen de

⁶ Ver anotación en el aparte de la contestación: Imagen N°3 “Comunicación Restitución de inmueble”, pues las páginas no están enumeradas.

la causa que lo generó, ello no liberaba a la arrendataria de contactar a la arrendadora y concertar con ella el tema de la entrega del inmueble, ni de cancelar oportunamente los cánones que se siguieron causando con posterioridad a la fecha previamente informada [30 de marzo de 2020], máxime cuando desde el 17 de marzo se conocía sobre las medidas restrictivas que en virtud al Covid-19 habían sido adoptadas, como así se refirió en el mismo escrito de contestación.

Adicional a lo anterior, está el hecho irrefutable, por así haberlo admitido la parte demandada, que desde el 07 de abril de ese año, ya se encontraban habilitados para movilizarse, como así lo manifestó la testigo Ivana León Sánchez [encargada de la entrega de los inmuebles tomados en arrendamiento por Jerónimo Martins], quien indicó que *“el 07 de abril [de 2020] fue cuando a mí me llegó la carta de movilidad en donde ya yo podía salir a la calle y si un policía me parara o alguna... algún si un departamento de seguridad me decía que no podía estar en la calle yo lo podía mostrar para decir que yo trabajaba para Jerónimo Martins”*⁷.

Sin embargo, sólo hasta el 13 de mayo de 2020 se envió comunicación a la arrendadora, y no precisamente para concertar la entrega, sino para indicarle que, por las restricciones en la libre circulación de las personas en virtud a las ordenes impartidas por el Gobierno Nacional y Distrital, se había registrado un evento de fuerza mayor y, por ende, hasta tanto no se levantaran las medidas no se podía restituir el inmueble, y que, como el contrato se terminó el 30 de marzo de 2020 conforme a la comunicación del 18 de diciembre de 2019, *“no se causará el pago de sumas adicionales por concepto de canon de arrendamiento con posterioridad a la fecha de terminación del mismo”*.

Como se observa, a pesar que la demandada obtuvo el permiso para circular desde el 07 de abril, no solo se abstuvo de adelantar las gestiones entregar el predio a la arrendataria, sino que, más de un mes

⁷ Cfr Minuto 37:16 audiencia del 29 de marzo de 2023

después, le estaba comunicando que no se lo restituiría hasta cuando se levantaran las medidas decretadas.

Haciendo caso omiso a lo comunicado el 13 de mayo, la señora Morales de Soacha se pronunció al día siguiente, para que se reunieran el 15 de mayo subsiguiente para la restitución del predio, pero la entrega se frustró, pues el mismo no fue recibido por ésta, al no estar en las condiciones adecuadas para tal fin, como ya se dilucidó.

Consecuentes con lo anotado, aflora que en el *sub judice* no se acreditó por la accionada que, antes del 13 de mayo de 2020, se hubiera comunicado con la aquí demandante para acordar la entrega del predio, ni mucho menos que le manifestara la imposibilidad de restituirlo por las medidas de restricción en la circulación adoptadas por el Covid-19 y, antes bien, quedó demostrado que la arrendadora no recibió el inmueble antes del primero de junio del mismo año, por las condiciones en las que se encontraba, y por tal razón el extremo pasivo le canceló la suma de \$15'000.000 a título de indemnización.

No sobra acotar que, si bien la parte ejecutada expuso que existió un cruce de comunicaciones con el hijo de la ejecutante, ésta manifestó en su interrogatorio que haber autorizado ningún tipo de comunicación relacionada con el contrato de arrendamiento base de recaudo ejecutivo, y lo cierto del caso es que el contrato se suscribió entre las partes en conflicto, esto es, la señora Luz Marina y la sociedad Jerónimo Martins, de tal suerte que cualquier otra persona resultaba ajena a lo que guardara relación con el contrato, a menos que se hubiese acreditado por la parte demandada la existencia de alguna autorización por parte de la arrendadora, lo cual definitivamente no aconteció.

En compendio, la sociedad arrendataria no puede exonerarse de su carga prestacional relativa al pago de la renta por detentar el bien para su uso, goce y tenencia, pues así fue convenido. En conclusión, la excepción de mérito plantada no tiene vocación de prosperidad.

5.3. Excepción de “Cosa juzgada”

5.3.1. Aseveró el extremo ejecutado que las diferencias por eventuales sumas de dinero causadas después de la terminación del contrato, fueron resueltas por las partes en el acta de entrega, pues en realidad no existen cánones adeudados después del 30 de marzo de 2020 *“por cuanto no existió una prestación efectiva del servicio de arrendamiento, permite inferir que dicho acuerdo hace tránsito a cosa juzgada, es decir, que lo consignado en este no debe ser objeto de debate a través de un proceso judicial, respecto de las disputas y conflictos posteriores a la terminación del contrato, lo que debe incluir los supuestos valores causados en abril y mayo de 2020”*.

5.3.2. Lo primero que se advierte es que, en rigor, la razón en que se sustenta la excepción no corresponde a un evento de “cosa juzgada”, en la medida en que no ha existido un pronunciamiento judicial que, en los términos del artículo 303 del Código General del Proceso, permita pregonar su configuración y, por consiguiente, la misma está llamada al fracaso

Sin perjuicio de lo anotado, y de cara a lo que se argumenta en defensa de la parte ejecutada, tenemos que, de la lectura del acta de entrega suscrita por las partes el primero de junio de 2020, se extrae que los contratantes no llegaron a ningún acuerdo frente a los cánones de arrendamiento generados con posterioridad al 30 de marzo de 2020, y que corresponden a los aquí cobrados por la parte ejecutante, pues, de manera expresa se dijo, en lo pertinente, que *“(…) las partes de común acuerdo dejan constancia que no hubo acuerdo alguno con relación a la solicitud a Jerónimo Martins encaminada a reconocer los cánones de arrendamiento que se pudieron causar desde el 30 de marzo de 2020 hasta la fecha de celebración de la presente acta”*.

Frente a la contundencia de lo acotado, nada impedía que la señora Morales de Soacha demandara el cobro compulsivo por concepto de

tales valores, toda vez que el tema objeto de este proceso fue expresamente excluido del acuerdo, como así lo afirmó el apoderado de la demandante.

5.4. “Enriquecimiento sin justa causa – el IVA no debe ser una suma de dinero contentiva del mandamiento de pago”

5.4.1. Expuso la parte ejecutada que la obligación que se pretende recaudar a través de las facturas de venta No. 446 y No. 447 expedidas por concepto de cánones de arrendamiento para los meses de abril y mayo de 2020 fue extinguida desde el 16 de diciembre de 2019 por la demandada, por lo que el cobro realizado en el presente proceso carece de cualquier causa jurídica, y su reconocimiento redundaría en un enriquecimiento sin causa por parte de la demandante. De otro lado, ordenar el pago del IVA cuando no se declaró ni pagó, comporta enriquecimiento sin causa.

5.4.2. En la audiencia surtida el 19 de mayo de 2023, el apoderado judicial de la parte demandada indagó a la aquí demandante Luz Marina Morales si había corregido en el 2023 la declaración del IVA correspondiente al periodo 2020 respecto de las facturas que correspondían a la prestación objeto de debate, aquella contestó: *“Sí señor, yo... nosotros las corregimos”* [minuto 7:01] y, a pregunta posterior, en el sentido de haber efectuado el pago del IVA cuando se expidió el mandamiento de pago de las referidas facturas, respondió: *“nosotros corregimos y pagamos, este año las pagamos”* [minuto 7:16].

Así las cosas, no se requiere de mayor esfuerzo para concluir que el medio exceptivo tiene vocación de prosperidad, toda vez que al momento de presentación de la demanda la ejecutante deprecó el pago de unos valores por concepto del IVA que no había pagado [\$11.652.853 por cada mes de canon] y, por lo tanto, no había lugar a librar la orden de apremio que en tal sentido se emitió, pues éste solo fue pagado hasta el mes de enero del año que avanza.

En ese orden, se declarará probada la excepción y, en tal virtud, se modificará el auto emitido el 08 de marzo de 2023, excluyendo las sumas de dinero allí contenidas por concepto de IVA.

5.5. Genérica

La parte demandada invocó la excepción genérica o innominada conforme lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, sin embargo, en el *sub examine* no se encontró probada ninguna excepción que oficiosamente pudiera ser declarada.

6. Conclusiones

De conformidad con lo expuesto en esa decisión, se declarará probada la excepción denominada “*Enriquecimiento sin justa causa – el IVA no debe ser una suma de dinero contentiva del mandamiento de pago*” y, en tal virtud, se modificará el numeral “1.2.” de la orden de apremio, negando la suma de dinero pretendida por concepto de IVA.

De otro lado, como quiera que ninguna de las restantes excepciones planteadas por el extremo pasivo están llamada a prosperar, en aplicación a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 443 del Código General del Proceso, se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma indicada en el mandamiento de pago proferido el 8 de marzo de 2021 [con la modificación antes enunciada] y la liquidación del crédito conforme al artículo 446 *ibídem*, así como la consecuente condena en costas a la parte ejecutada en un equivalente al 85%, a favor de la parte demandante, conforme al numeral 1° del artículo 365, las cuales serán liquidadas por la secretaría en la forma y términos del artículo 366 del citado compendio normativo.

IV. DECISIÓN

En virtud de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de mérito titulada *“Enriquecimiento sin justa causa – el IVA no debe ser una suma de dinero contentiva del mandamiento de pago”* planteada por la sociedad Jerónimo Martins Colombia S.A.S dentro del presente proceso ejecutivo instaurado en su contra por Luz Marina Morales de Soacha, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: MODIFICAR, en consecuencia, el numeral “1.2.” del mandamiento de pago librado el 08 de marzo de 2021 y, en tal virtud, negar el mismo en relación con la suma de dinero pretendida por la demandante por concepto del Impuesto al Valor Agregado - IVA.

TERCERO: DECLARAR imprósperas las excepciones denominadas: *“El contrato de arrendamiento no tiene mérito ejecutivo respecto de los supuestos cánones adeudados de abril [sic] y mayo”*, *“Las facturas de venta no. 446 y no. 447 no tienen mérito ejecutivo y fueron expedidas sin la efectiva prestación de un servicio [sic] de arrendamiento a Jerónimo Martins Colombia”*, *“la presunta mora en la entrega del inmueble obedeció a causas extrañas no imputables a Jerónimo Martins Colombia”*, *“cosa juzgada”* y la *“genérica”*, propuestas por la sociedad demandada, dentro del proceso de la referencia, por lo explicitado en la parte considerativa de la presente sentencia.

CUARTO: ORDENAR seguir adelante la ejecución dentro del presente proceso adelantado por Marina Morales de Soacha contra Jerónimo Martins Colombia S.A.S., por concepto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril y mayo de 2020, tal y como se dispuso en el mandamiento ejecutivo librado el 08 de marzo de 2021.

QUINTO: DECRETAR el avalúo y remate de los bienes objeto de cautela, según corresponda, y los que posteriormente se puedan llegar a embargar.

SEXTO: PRACTICAR la liquidación del crédito, conforme a lo previsto en el artículo 446 del Código General del Proceso.

SÉPTIMO: CONDENAR en costas a la sociedad Jerónimo Martins de Colombia S.A.S., a favor de la demandante Luz Marina Morales de Soacha, en el equivalente al 85% de las mismas, las cuales serán oportunamente liquidadas por secretaría, teniendo como agencias en derecho la suma de \$6.000.000

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **1a08cf89bd2539778567d92f6814db19583b442bb4f7f46c14a66cc03bfa6d12**

Documento generado en 13/06/2023 09:09:36 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve (9) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Exp. N°.1100131030112021-00381-00

En atención al informe secretarial que antecede, y de conformidad con el artículo 372 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

1. CONVOCAR a las partes, llamados en garantía y a sus apoderados, para que concurran personalmente [de forma virtual]¹ a este Juzgado el **14 de septiembre de 2023**, a partir de las **10:00 a.m.**, con el fin de llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo en cita, advirtiéndolo, de un lado, que la inasistencia de las partes, hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se fundan las pretensiones o las excepciones, según el caso y, del otro, que si ninguna de las partes concurren ni justifica su inasistencia se declarará terminado el proceso. Asimismo, que a la parte o al apoderado que no asista a la audiencia, se le impondrá una multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, tal como lo dispone el numeral 4º de la norma en cita.

2. CITAR a la parte actora, las personas que conforman la parte demandada y las llamadas en garantía, para que concurran personalmente a rendir interrogatorio, y demás asuntos relacionados con la audiencia. –Numeral 8º artículo 372 *ejusdem*-. No obstante, se tendrá en cuenta quienes se encuentran representados por curador *ad litem*.

¹ La diligencia se surtirá a través de los canales digitales y virtuales que tiene a disposición el Juzgado, por lo tanto, a través de los correos electrónicos registrados en el expediente, y días previos a la misma, se remitirá el link de acceso a través de la plataforma Microsoft Teams.

3. ADVERTIR que, en la citada audiencia, se fijará el litigio, se efectuará el respectivo control de legalidad y se decretarán las pruebas oportunamente solicitadas por las partes, en los términos establecidos en el numeral 8º de la otrora norma en cita.

NOTIFÍQUESE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

JACP

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **729a5a000d7a9990ba560b08fbc1b5970d980acba208c6436e9a436fc90cad5**

Documento generado en 09/06/2023 08:34:55 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023)

REF: 11001311301120210043800

Visto el informe secretarial que antecede, y de conformidad con lo establecido en el artículo 321, el inciso segundo del numeral tercero del artículo 322, y los artículos 323 y 324 del Código General del Proceso, se concede ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en el efecto devolutivo, el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra la sentencia de primera instancia proferida por esta instancia judicial el 29 de mayo de 2023.

Por secretaría remítase el expediente ante dicha superioridad, dentro del término establecido en el inciso cuarto del artículo 324 *ibídem*.

De otro lado, frente a la solicitud de entrega de dineros deprecada por la parte demandada, y tomando en consideración que en providencia del 24 de febrero de 2023 se decretó el levantamiento de las medidas cautelares, por haber fenecido el término otorgado al extremo activo para prestar caución, se ordena la entrega de los dineros constituidos a favor de este proceso, a la parte ejecutada. Secretaría proceda de conformidad.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

EC

Firmado Por:

María Eugenia Santa García

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **62dd6d93533e1193552a45e1a56ca0e5a62e0e83156c40685e7ee65cfc84cc37**

Documento generado en 13/06/2023 09:35:08 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023)

REF.: 11001310301120220004400

En atención al informe secretarial que antecede, y teniendo en cuenta lo comunicado por el apoderado actor, respecto de la entrega del inmueble objeto del proceso, y visto el informe de títulos rendido por la secretaría del despacho, en el cual no se evidencian los dineros enunciados por la parte interesada, se insta al memorialista para que, dentro del término de ejecutoria de este proveído, suministre la información relativa número del título judicial asignado a la cuenta judicial del Juzgado.

En coherencia con lo anotado, no se accederá a la solicitud de remisión del despacho comisorio, hasta tanto no se acredite la consignación que así lo permita.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

KG

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **c14ed33e6ce2ed56b7d1f91fa689dd83d39113f3a7c31bf0223a1fcb1e54bf9d**

Documento generado en 13/06/2023 09:28:24 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve (9) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Exp. N°.1100131030112022-00072-00

En atención al informe secretarial que antecede, y de conformidad con el artículo 372 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

1. CONVOCAR a las partes, llamados en garantía y a sus apoderados para que concurran personalmente [de forma virtual]¹ a este Juzgado el **19 de septiembre de 2023**, a partir de las **10:00 a.m.**, con el fin de llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo en cita, advirtiéndolo, de un lado, que la inasistencia de las partes, hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se fundan las pretensiones o las excepciones, según el caso y, del otro, que si ninguna de las partes concurren ni justifica su inasistencia se declarará terminado el proceso. Asimismo, que a la parte o al apoderado que no asista a la audiencia, se le impondrá una multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, tal como lo dispone el numeral 4º de la norma en cita.

2. CITAR a la parte actora, las personas que conforman la parte demandada y las llamadas en garantía, para que concurran personalmente a rendir interrogatorio, y demás asuntos relacionados con la audiencia. –Numeral 8º artículo 372 *ejusdem*-. No obstante, se tendrá en cuenta quienes se encuentran representados por curador *ad litem*.

¹ La diligencia se surtirá a través de los canales digitales y virtuales que tiene a disposición el Juzgado, por lo tanto, a través de los correos electrónicos registrados en el expediente, y días previos a la misma, se remitirá el link de acceso a través de la plataforma Microsoft Teams.

3. ADVERTIR que, en la citada audiencia, se fijará el litigio, se efectuará el respectivo control de legalidad y se decretarán las pruebas oportunamente solicitadas por las partes, en los términos establecidos en el numeral 8º de la otrora norma en cita.

NOTIFÍQUESE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

JACP

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **4bab3478dc62db871fb1db53bc735aba1256f72bb3d94a510659b20ed507ea7e**

Documento generado en 09/06/2023 08:35:39 PM

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