

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022).

Radicación 11001 3103 022 2020 00368 00

ASUNTO

Sentencia anticipada (art. 278 num. 2 C. G. del P.).

Decide el Despacho lo que en Derecho corresponda respecto de la demanda ejecutiva impetrada por LA LUZ DEL MUNDO S.A.S. mediante apoderado judicial, en contra de CONSTRUCTORA SANTA CLARA S.A. y BABIDIBU S.A.

ANTECEDENTES

I. Hechos de la demanda principal

1. Las demandadas suscribieron, el 29 de junio de 2012, en calidad de arrendatarias, contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la calle 76 No. 9 – 88 de Bogotá, cuyo arrendador inicial fue la sociedad INVERHAES S.A.S.

2. Mediante otro sí No. 1 de 11 de julio de 2017 las demandadas aceptaron la cesión del citado contrato por parte del arrendador a la señora Martha Irene Urueña Márquez, y posteriormente, a favor de La Luz del Mundo S.A.S; oportunidad en la que además se ajustó el canon de arrendamiento, los reajustes, condiciones de entrega y cláusula penal.

3. En otro sí No. 2, se efectuaron modificaciones respecto al canon de arrendamientos, reajustes, condiciones de entrega, cláusula penal y domicilio.

4. Los deudores se encuentran en mora de cancelar el monto de los cánones de arrendamiento desde febrero de 2020, precisando que en los meses de mayo y junio se realizaron abonos al canon del

segundo mes del citado año, quedando pendiente de pago un saldo, así como el total correspondiente a los meses de marzo a noviembre de 2020.

II. Pretensiones de la demanda

A razón de lo anterior, la demandante solicita de la judicatura librar mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

1. Por el saldo del canon de arrendamiento de febrero de 2020, así como los cánones de los meses de marzo a noviembre de 2020, y los que en lo sucesivo se causen.
2. Por los intereses de mora desde el día en que se hizo exigible cada instalamento.
3. Condenar a la parte ejecutada en agencias y costas procesales.

TRÁMITE PROCESAL

I. Mandamiento de pago

Mediante auto de 7 de diciembre de 2020¹, el Despacho libró mandamiento de pago por las sumas pretendidas en la demanda y por los intereses moratorios respectivos.

Del mandamiento se notificaron los demandados personalmente, según los lineamientos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020², quienes propusieron oportunamente excepciones de mérito³.

II. Excepciones al mandamiento

Los demandados en su contestación propusieron las siguientes excepciones de mérito:

- “FUERZA MAYOR”: Aducen los ejecutados que la crisis sanitaria provocada por el brote del virus Covid 19, incidió en el cumplimiento de sus obligaciones, pues ello ha llevado a la imposibilidad de pago de los cánones de arrendamiento,

¹ Carpeta 004

² Carpeta 016 y 017

³ Pdf. 20

máxime cuando el objeto social de Babidibu S.A. era la educación de la primera infancia, y la misma se desescolarizó a razón de las cuarentenas.

- “COBRO DE LO NO DEBIDO”: Arguyeron las convocadas que el mes de febrero se pagó con dos consignaciones, la primera realizada el 5 de mayo de 2020 por valor de \$20.000.000 y la segunda el 1° de junio de 2020 por monto de \$16.422.058.
- EXCEPCIÓN GENERICA: De probarse nuevos hechos, pidió se declaren por el Despacho.

III. Traslado de las excepciones:

Mediante auto del 23 de septiembre de 2021⁴, se dio traslado al demandante de las exceptivas propuestas, quien dentro del término legal recorrió el mencionado traslado expresando que el no pago se produjo por una decisión administrativa de la arrendataria, y no por la carencia de recursos, sumado a que sí se adeuda un saldo de canon, como se ve reflejado en la documental adjunta.

CONSIDERACIONES

Convéngase en admitir que concurren los requisitos sustanciales para emitir una decisión de fondo válida: pues se acredita la competencia de esta Agencia Judicial para conocer del asunto; la relación procesal se ha constituido en legal forma, pudiéndose predicar capacidad de las partes; además que el libelo de demanda se presentó con el lleno de las formas legales; y no se observa vicio en la actuación, surtiéndose el proceso con las ritualidades del caso. Por tanto, no existe impedimento procesal para fallar de fondo.

Problema jurídico

El problema jurídico a desatar se circunscribe en establecer: (i) si el documento base de la acción reúne las características reguladas por el artículo 422 del C. G. del P., (ii) si existe fuerza mayor en los demandados para el pago de la obligación que se persigue en este proceso y de ser así, si la misma los exonera de esta ejecución; (iii) si

⁴ Carpeta 023

se está cobrando indebidamente el saldo del canon de arrendamiento del mes de febrero de 2020.

Caso concreto

1. Al proceso de cobro forzado y adjunto a la demanda se allegó un contrato de arrendamiento, junto con dos *otro sí*, documentos que reúnen las exigencias establecidas en el artículo 422 del Código General del Proceso, como quiera que prestan mérito ejecutivo, al provenir de los deudores y contener obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de los demandados y a favor de la sociedad ejecutante.

2. Procede entonces el Juzgado a examinar las excepciones planteadas por el apoderado de las sociedades ejecutadas y dar así respuesta a los problemas jurídicos que en un principio se plantearon.

2.1. El artículo 64 del Código Civil, preceptúa que *“se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercido por un funcionario público, etc”*. De la citada norma, se puede concluir que para acreditar su ocurrencia, es necesario comprobar los elementos de imprevisibilidad e de irresistibilidad.

Al respecto, ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“La cuestión de fuerza mayor no es una cuestión de clasificación mecánica de acontecimientos. Cuando de tal fenómeno jurídico se trata, no sólo hay que examinar la naturaleza misma del hecho, sino indagar también si éste reúne, con respecto a la obligación inejecutada, los siguientes caracteres: a). No ser imputable al deudor; b). No haber concurrido con una culpa de éste, sin la cual no se habría producido el perjuicio inherente al incumplimiento contractual; c) Ser irresistible, en el sentido de que no haya podido ser impedido y que haya colocado al deudor –dominado por el acontecimiento– en la imposibilidad absoluta (no simplemente en la dificultad ni en la imposibilidad relativa) de ejecutar la obligación; d) Haber sido imprevisible, es decir, que no haya sido lo suficientemente probable para que el deudor haya debido razonablemente precaverse contra él, aunque por lo demás haya habido con respecto al acontecimiento de que se trate, como lo hay con respecto a toda clase de acontecimientos, una posibilidad vaga de realización.

(...)

La fuerza mayor liberatoria supone imposibilidad absoluta de ejecución (es decir una imposibilidad, que por ser absoluta, se aprecia, no con respecto a las condiciones particulares del deudor, sino con relación a un tipo abstracto de deudor), y es claro que no se concibe tal imposibilidad para la entrega de una suma de dinero, así como no se concibe, en general, para las obligaciones de género: genera no pereunt. Mientras que la fuerza mayor puede tener muy vasta aplicación si se ha prometido un cuerpo cierto, y una aplicación ya menor si el objeto hace parte de un genus limitatum, si el deudor debe una cosa de género, que no pertenezca a un genus limitatum, no puede invocar la fuerza mayor para no entregarla.”⁵

En el caso concreto, debe decirse, que la emergencia sanitaria producida por el COVID-19, tuvo consecuencias importantes en la actividad económica del país, incluso respecto de quienes tienen por objeto la educación de la primera infancia, pues debido a las medidas restrictivas de circulación y reunión, los niños y jóvenes del país dejaron de asistir a sus clases presenciales.

Sin embargo, a pesar de la desafortunada situación por la que tuvieron que atravesar muchas instituciones educativas, en el caso concreto, se considera que no se logró comprobar la configuración de los supuestos de fuerza mayor, y por ende, no es viable liberar a las deudoras de la prestación que aquí se ejecuta, como pasa a explicarse:

Si bien los efectos de la pandemia producida por el Covid-19 y la declaratoria de emergencia sanitaria, fueron eventos imprevisibles para las demandadas, se considera que respecto de aquéllas no se configuró la irrestibilidad, como quiera, que pese a la difícil situación por la que atravesó el país, la demandada Babidibu S.A., en noviembre de 2020, informó que aunque tuvo desocupadas las casas donde prestaban el servicio educativo, contaron con la posibilidad de seguir ejerciendo sus labores de forma virtual, eso sí, con una tercera parte de los niños que atendían y con descuentos, por lo que, si resultaba innecesaria la ocupación de los bienes inmuebles, pudo haberse acudido a la suspensión o terminación del contrato de arrendamiento, evitando el incumplimiento al que finalmente se vio conducida.

Además de ello, pese a la difícil situación, se destaca que la excepcionante en comento, contó con \$100.000.000 para honrar sus

⁵ Sentencia 5 de julio de 1935, Gaceta XLII, Antología Jurisprudencial, Corte Suprema de Justicia 1886-2006, Tomo I, Pág. 59-63. Cita tomada de la sentencia de 23 de junio de 2015, proferida por el Tribunal Superior de Bogotá. M.P. Nancy Esther Angulo Quiroz.

obligaciones, y aunque la acreedora no aceptó diversas propuestas, la primera estuvo en posibilidad de abonar dicho valor, por lo menos para reducir la cuantía prestación acá perseguida y continuar con las negociaciones que permitiera sacar adelante las dificultades.

Ahora, debe destacarse, que la sociedad Babidibu S.A. no es la única obligada a atender las prestaciones adquiridas, toda vez que el contrato también lo suscribió la sociedad Constructora Santa Clara S.A., ente que de forma alguna demostró su irresistibilidad frente a la crisis económica que pudo generar la pandemia, a efecto de pagar las obligaciones que aquí se persiguen.

Luego, la ejecutada no logró demostrar el supuesto de hecho que reclama (art. 167 C.G.P.), quedando bastante huérfana de material probatorio su afirmación. Téngase en cuenta que dentro de su libertad probatoria (art. 165 ibídem) los demandados sólo allegaron las propuestas que realizaron a la demandante y la certificación de la contadora acerca de la reducción de los ingresos de la sociedad Babidibu S.A., empero, tal documento carece de soportes.

En conclusión, se declarará el fracaso de la excepción propuesta.

2.2. Ahora bien, teniendo en cuenta lo normado en el artículo 3° del Decreto 759 de 2020 expedido por el Gobierno Nacional dentro del Estado de Excepción declarado con ocasión de la pandemia del COVID-19⁶, se modificará oficiosamente (art. 282 C. G. del P.) el ordinal g) en el sentido de precisar que respecto de los cánones de abril, mayo y junio, los intereses se calcularán a una tasa

⁶ **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. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones: 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. 2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el periodo correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. **PARÁGRAFO.** El acuerdo entre las partes 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, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

equivalente al 50% del Interés Bancario Corriente (IBC), de acuerdo con las certificaciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, liquidados desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de cada canon y hasta cuando se realice el pago total de la obligación.

2.3. Ahora, en torno a la excepción de cobro de lo no debido, debe decirse, lo siguiente:

Según las pruebas documentales obrantes en la demanda, el canon de arrendamiento del mes de febrero de 2020, ascendía a la suma de \$37.842.256, como se observa a folio 24, del archivo 01 del expediente digital.

Por otra parte, en el hecho sexto de la demanda, se dejó claro que *“durante la ejecución del contrato de arrendamiento la arrendataria **BABIDIBU S.A.** cumplió de manera cabida el pago de los cánones pactados de conformidad con el contrato de arrendamiento, lo anterior hasta el mes de enero de 2020”*⁷; supuesto fáctico que en momento alguno fue reformado, motivo por el cual, valga precisar, no puede la demandante pretender la modificación de dicha afirmación con lo dicho al momento de descorrer traslado de las excepciones, aduciendo de manera inoportuna y sorpresiva, que las arrendatarias presentaban saldos desde el año 2019.

Ahora bien, está acreditado que la demandada, los días 20 de mayo y 01 de junio de 2020, pagó a favor del arrendador la sumas de \$20.000.000 y \$16.422.058, como se acredita con el archivo 30 del expediente.

En ese contexto, lo primer que se concluye, es que respecto del canon de arrendamiento de febrero de 2020, hubo dos pagos tardíos si se tiene en cuenta que la fecha máxima para sufragarlo, era 17 de febrero de 2020; en tanto que aquellos ocurrieron en mayo y junio del mismo año.

Y en segundo lugar, como consecuencia de lo anterior y acorde con lo pactado en la cláusula décimo cuarta del contrato de arrendamiento, esto es, el pacto de intereses de mora en caso de incumplimiento, dichos réditos empezaron a causarse desde la fecha en que debió haberse cancelado el arrendamiento, por lo que incluso

⁷ Folio 5, Archivo 01.

nótese que el demandante sólo pide intereses desde junio de 2020, lo que quiere decir, que el saldo que se pretende, es el producto de la imputación de los pagos – o mejor abonos- al primero a los réditos y luego al capital relacionado con el canon de febrero de 2020, proceder que se ajusta a lo previsto en el artículo 1653 del C.C.

Así las cosas, procederá a liquidarse la obligación en comento, en aras de determinar, si en definitiva hubo o no, cobro de lo no debido, cálculo en el que se tendrá en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 759 de 2020, es decir, la imposibilidad de cobrar intereses de mora en el periodo comprendido entre el 15 de abril y 30 de junio de 2020, siendo únicamente viable el cobro de “intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia”. Tal operación quedará de la siguiente manera:

VIGENCIA		INTERES BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USUR A 1,5 VECE S IBC		TASA NOMINA L VENCID A DIARIA	DIA S	CAPITAL	INTERES	ABONOS	SUMATORI A INTERES	TOTAL INTERESE S
DESD E	HAST A										
17-02-20	29-02-20	19,06	28,590	2,118	0,071	13	\$37.842.256,00	\$347.236,61	\$ 0,00		\$ 347.236,61
01-03-20	31-03-20	18,95	28,425	2,107	0,070	31	\$37.842.256,00	\$823.753,57	\$ 0,00		\$1.170.990,18
01-04-20	14-04-20	18,69	28,035	2,081	0,069	14	\$37.842.256,00	\$367.448,34	\$ 0,00		\$1.538.438,51
15-04-20	30-04-20	18,69	9,345	0,747	0,025	16	\$37.842.256,00	\$150.809,99	\$ 0,00		\$1.689.248,51
01-05-20	05-05-20	18,19	9,095	0,728	0,024	5	\$37.842.256,00	\$ 45.916,25	\$ 20.000.000,00	\$ 1.735.164,76	\$1.735.164,76
Valor Abono una vez se imputo \$1.735.164,76 de intereses										\$18.264.835,24	\$ 0,00
Saldo de Capital Adeudado una vez se imputa abono al 05 de mayo de 2020										\$19.577.420,76	-
06-05-20	31-05-20	19,190	9,595	0,766	0,026	26	\$19.577.420,76	\$ 30.036,60	\$ 0,00		\$ 130.036,60
01-06-20	01-06-20	18,120	9,060	0,725	0,024	1	\$19.577.420,76	\$ 4.733,31	\$ 16.422.058,00	\$ 134.769,91	\$ 134.769,91
Valor Abono una vez se imputo \$134.769,91 de intereses										\$16.287.288,09	\$ 0,00
Saldo de Capital Adeudado una vez se imputa abono al 01 de Junio de 2020										\$ 3.290.132,67	

De la anterior operación se colige:

Abono para mayo \$20.000.000 menos los intereses liquidados a la fecha de su realización, arrojan \$18.264.835,24 como saldo de aquél concepto. Luego, al capital del canon equivalente a \$37.842.256,00 se le resta aquél saldo de abono, arrojando \$19.577.420,76.

A partir de ese monto se efectuaron las operaciones posteriores, hasta la data del segundo abono. Así pues, sumado ese saldo de capital de canon y los intereses liquidados por ese lapso, y restado el abono correspondiente a junio, se obtiene la suma

pendiente de pago, a razón de canon de arrendamiento de febrero 2020, la cuantía de \$3.290.132,67.

En este punto se destaca que de forma alguna la suma consignada por la parte demandada por valor de \$36.422.058, permite dilucidar el pago total del canon de febrero de 2020, pues de solo capital este ascendía a \$37.842.256, de manera que no asiste razón a la excepcionante. Empero, tampoco era viable cobrar el monto de \$4.147.324 a razón del saldo del canon de febrero, pues conforme se observa en la liquidación ajustada en los términos del Decreto en cita, que redujo los intereses cuyo cobro era viable realizar, la suma debida es menor.

De ahí que se imponga declarar probada parcialmente la excepción de cobro de lo no debido, y como consecuencia de ello, se modificará el literal a) del mandamiento de pago, con el fin de precisar, que por concepto de canon de arrendamiento de febrero de 2020, sólo es viable perseguir la suma de \$3.290.132,67.

2.3. En cuanto a la excepción genérica vale decir que el Juzgado no observa hecho alguno constitutivo de excepción que se encuentre debidamente probado y que configure la hipótesis establecida en el artículo 282 del Código General del Proceso y que deba de oficio declarar el Despacho.

3. En conclusión, se declarará el fracaso de las excepciones de fuerza mayor y genérica, probada parcialmente la denominada cobro de lo no debido. Por ende, se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma indicada en el mandamiento ejecutivo, modificando lo relativo al canon de febrero de 2020 y de los intereses de mora causados entre el 15 de abril de 2020 a 30 de junio de 2020. Finalmente se impondrá condena en costas a la parte ejecutada.

III. DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá D.C., RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR EL FRACASO de la excepción denominada “FUERZA MAYOR” y “GENERICA”.

SEGUNDO. DECLARAR PROBADA PARCIALMENTE la excepción denominada “COBRO DE LO NO DEBIDO”, en consecuencia

TERCERO. MODIFICAR el literal a) del mandamiento de pago, en el sentido de librarlo por la suma de \$3.138.284,51 por concepto de saldo de capital del canon de febrero de 2020.

CUARTO: MODIFICAR el literal g) del mandamiento de pago, en el sentido de precisar que respecto de las cuotas de abril, mayo y junio, los intereses del periodo comprendido entre el 15 de abril al 30 de junio de 2020, se calcularán a una tasa equivalente al 50% del Interés Bancario Corriente (IBC), de acuerdo con las certificaciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, liquidados desde cada una de las fechas estipuladas en la tercera columna del siguiente cuadro, hasta cuando se realice el pago total de la obligación, de conformidad con lo establecido en la ley sustancial.

QUINTO: Las demás disposiciones del mandamiento de pago permanecerán incólumes.

SEXTO. ORDENAR el avalúo y remate de los bienes que se encuentren debidamente embargados y secuestrados, así como de los que se lleguen a embargar, para que con el producto se pague al demandante el crédito y las costas.

QUINTO. Practíquese la liquidación de crédito y costas, en la forma y términos de que trata el Art. 446 del C.G.P.

SEXTO. Condenar en costas del presente proceso al demandado. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$15.800.000 m/cte. Liquídense por secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **77436c6998eeee9a3654d566dec7c76acf08f4619b34adde6a0d14b2547e65d8**
Documento generado en 31/03/2022 08:10:21 AM

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