



REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Bucaramanga, doce (12) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Radicado No. 680014003026-2020-00251-00

Procede el Despacho a proferir la **SENTENCIA** anticipada y que en derecho corresponda, dentro del proceso ejecutivo singular iniciado por la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.** contra **CURTIEMBRES BUFALO S.A.S**, en razón a que se probaron los presupuestos jurídicos para ello y no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado, previo análisis de los siguientes

I. ANTECEDENTES

Se busca el pago de los cánones de arrendamiento derivados de las obligaciones contenidas en el Contrato de arrendamiento celebrado el 24 de agosto de 2017, sobre el bien inmueble destinado a local comercial identificado como local número 02 de la calle 31 N° 12 – 25, que forma parte integral del bien inmueble ubicado en la calle 31 N° 12 – 19/23/25 del municipio de Bucaramanga; deuda correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de octubre de 2019 a agosto de 2020, por la suma de **\$1.089.150,00** cada una, adeudadas por la demandada **CURTIEMBRES BUFALO S.A.S.**, más los intereses moratorios que se causaron desde el día siguiente al que se hizo exigible el pago de cada canon de arrendamiento y hasta que se realice el pago total de la obligación.

El mandamiento de pago se profirió el 16 de septiembre de 2020 por el Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Bucaramanga en la forma solicitada por la parte demandante en relación con la deuda correspondiente a los cánones de arrendamiento y se negó respecto de la cláusula de tasación anticipada de perjuicios por incumplimiento contractual pactado por las partes.

Se explica que la demandante **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.**, en calidad de arrendadora, suscribió el Contrato de Arrendamiento, con **CURTIEMBRES BÚFALO S.A.S.** en calidad de arrendatario, y en virtud de ello, esta última se obligó a pagar el canon de arrendamiento mensual correspondiente a la suma de \$1.089.150,00 pesos, pago que debía efectuarse los dos (02) días de casa mes calendario, tal y como se estipuló; sin embargo, desde el mes de octubre de 2019 y hasta agosto de 2020, no realizó el pago del saldo correspondiente a la totalidad de los cánones de arrendamiento.

Posteriormente, el Juzgado Veintiséis Civil Municipal profirió auto el 27 de mayo de



2021 -C1 archivo No. 21 del expediente digital- donde resolvió declarar terminada la ejecución dentro del presente proceso, en virtud de la apertura del proceso de reorganización del demandado **CURTIEMBRES BÚFALO S.A.S.** La decisión anterior, fue objeto de recurso de reposición por la parte demandante -C1 archivo No. 22 y 23 del expediente digital- del cual, se corrió traslado al ejecutante conforme a la norma procesal pertinente, quien guardó silencio.

Y mediante providencia del 16 de septiembre de 2021 el Juzgado Veintiséis Civil Municipal -C1 archivo No. 25 del expediente digital- decidió reponer el auto calendado 27 de mayo del 2021, ordenando la remisión del expediente para su incorporación, graduación y calificación respecto de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre a diciembre de 2019, y enero a agosto de 2020 pero continuó el trámite respecto de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo de 2021 en adelante, librando mandamiento de pago a favor de la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.**, en contra de la sociedad **CURTIEMBRES BÚFALO S.A.S.**, por las sumas de dinero allí descritas, junto a los intereses moratorios causados en adelante hasta la entrega efectiva del inmueble.

El demandado fue notificado por conducta concluyente a través de apoderado judicial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 301 del C.G.P., con auto del 06 de octubre de 2022, quien contestó la demanda en término y formuló la siguiente excepción de mérito:

1)- TRASLADO POR COMPETENCIA PROCESAL señalando que el proceso debe ser declarado cerrado y archivada toda actuación surtida, toda vez que fue remitido a la Superintendencia de Sociedades para que el proceso fuera incorporado, graduado y calificado en el proceso de Reorganización de **CURTIEMBRES BÚFALO SAS**, lo anterior de conformidad con notificación electrónica del 29 de octubre de 2020 por el Juzgado 26 Civil Municipal de Bucaramanga.

2)- FUERZA MAYOR, pues sobre el demandado acaeció la situación irresistible, incontenible e imprevisible en la cual, la Organización Mundial de la Salud declaró el día 11 de marzo que el brote de COVID – 19 es una Pandemia, y en concordancia con eso, se declaró un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, donde se ordenó el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia.

Dando cumplimiento a lo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo No. PCSJA22-12028 del 19 de diciembre de 2022 y Consejo Seccional de la Judicatura de Santander a través del Acuerdo CSJSAA23-1161 del 27 de febrero de 2023, el presente Despacho con auto de fecha 10 de mayo de 2023 -C1 archivo No. 58 del expediente digital- avocó conocimiento del proceso que aquí se discute remitido por el antes Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Bucaramanga, donde procedió a declarar la nulidad de lo actuado y se ordenó remitir el expediente a la Superintendencia de Sociedades, para que forme parte del proceso de reorganización de la sociedad **CURTIEMBRES BÚFALO S.A.S.**, decisión que fue



objeto de recurso de reposición por la parte demandante -C1 archivo No. 59 del expediente digital- del cual, se corrió traslado al ejecutado conforme a la norma procesal pertinente y quien guardó silencio.

Finalmente, con auto del 23 de agosto de 2023 -C1 archivo No. 62 del expediente digital-, se repone la decisión anterior y se decide continuar con la acción ejecutiva promovida por la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.** en contra de la sociedad **CURTIEMBRES BUFALO S.A.S**, respecto de los cánones de arrendamiento a partir del mes de marzo de 2021 en adelante, hasta que se materialice la entrega del inmueble, y los intereses moratorios sobre el valor de cada canon dejado de pagar.

De la excepción antes señalada, se corrió traslado al ejecutante conforme a la norma procesal pertinente, y la parte ejecutante efectuó pronunciamiento manifestando al Despacho tener por no probadas y fundadas las excepciones propuestas por los demandados. Indicó que el título base de ejecución es un Contrato de Arrendamiento de local comercial vigente, en ejecución de tracto sucesivo, donde la parte demandada ejerce la tenencia por arrendamiento del referido bien inmueble, por tanto, señala que la ejecución debe continuar respecto de los cánones mensuales de arrendamiento que se causen con posterioridad al inicio del proceso de reorganización de la Ley 1116 de 2006.

Frente a la segunda excepción, expuso que los demandados no demuestran la configuración de lo imprevisible, irresistible y lo insuperable para que se dé la ocurrencia de la fuerza mayor; puesto que continúan ejerciendo la tenencia del bien inmueble arrendado y con ello, su voluntad de seguir ejecutando el contrato de arrendamiento, pese a las acciones judiciales y jurisdiccionales en curso iniciadas. Asimismo, indica que la fuerza mayor libera de la responsabilidad que se pueda derivar del incumplimiento, más no de la obligación de satisfacer la obligación principal del contrato de arrendamiento.

CUESTIÓN PREVIA

En este caso, previo a realizar un análisis de las excepciones propuestas por el abogado del demandado en oposición a las pretensiones de la demanda, y a fin de garantizar la no concurrencia vicios que puedan generar nulidad de lo actuado el Despacho procederá considerar lo siguiente:

Encuentra el Despacho necesario pronunciarse de acuerdo al recurso de reposición interpuesto por el accionante en contra del auto del 06 de octubre de 2022 proferido por el Juzgado Veintiséis Civil Municipal en el cual se dispuso AJUSTAR la excepción previa de traslado por competencia procesal planteada en nombre de la demandada **CURTIEMBRE BUFALO S.A.S**.

Pues bien, revisado el presente proceso y realizado un estudio, se destaca que del análisis del recurso se advierte que, en el auto proferido el 23 de agosto de 2023, se



avizó continuar la presente acción ejecutiva promovida por la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.**, en contra de la sociedad **CURTIEMBRES BUFALO S.A.S.** respecto de los cánones de arrendamiento causados a partir del mes de marzo de 2021 en adelante, hasta que se materialice la entrega del inmueble, de conformidad con lo señalado en el artículo 431 del C.G.P., más los intereses moratorios, como quiera el incumplimiento en el pago de los cánones causados con posterioridad al inicio del proceso de reorganización empresarial, faculta al acreedor para iniciar procesos ejecutivos, luego se trata de un asunto ya definido.

Expuesto lo anterior y atendiendo a lo establecido por el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, procede el despacho a resolver la presente Litis, previas las siguientes,

II- CONSIDERACIONES

La sentencia anticipada es una figura jurídica enmarcada en el artículo 278 del C.G.P., el cual señala en su numeral 2°, que esta es procedente cuando no hubiere pruebas por practicar dentro del proceso respectivo, como ocurre en el caso que nos ocupa.

Hallándose reunidos los presupuestos procesales, y no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el despacho a proferir dentro del presente asunto la sentencia de fondo que en derecho corresponda.

El proceso ejecutivo parte de la existencia del título base de ejecución, con fuerza suficiente por sí mismo de plena prueba, toda vez que mediante él se pretende obtener el cumplimiento forzado de la prestación debida, con el producto de la venta en pública subasta de los bienes trabados, motivo por el cual junto con la demanda debe necesariamente anexarse el título que preste mérito ejecutivo, acorde con las previsiones contenidas en nuestro ordenamiento, es decir apoyarse inexorablemente no en cualquier clase de documento, sino en aquellos que efectivamente produzcan en el fallador un grado de certeza tal, que de su simple lectura queda acreditada, al menos en principio, una obligación indiscutible que se encuentra insatisfecha, debido a las características propias de este proceso, en el que no se entra a discutir el derecho reclamado por estar o deber estar ya plenamente demostrado, sino obtener su cumplimiento coercitivo.

El título ejecutivo que se anexe debe reunir los requisitos señalados en la ley y la inexistencia de esas condiciones legales lo hace anómalo o incapaz de ser soporte de la acción ejecutiva, aclarando que en tales eventos no se niega la existencia del derecho o la obligación misma, sino la idoneidad del documento para la ejecución.

III. CASO CONCRETO

Ahora bien, en el presente proceso se allegó un contrato de arrendamiento de local



comercial suscrito por la demandante y los demandados, el cual es un título ejecutivo que nace por ministerio de la ley, derivado de la mora en la que se encuentran los arrendatarios frente al cumplimiento del pago obligatorio de los cánones de arrendamiento, junto a sus respectivos intereses, y este documento cumple con todos y cada uno de los parámetros establecidos por la legislación Colombiana para ser ejecutado dentro de un proceso judicial, tal y como se evidencia dentro del caso en concreto.

En efecto, el documento aportado como base de ejecución –Contrato de Arrendamiento de local comercial visible en C1 folio 10 al 22 del archivo No. 06 del expediente digital-, reúne los requisitos de que trata el **Art. 422 del C.G.P.**, esto es, contiene una obligación expresa, clara y exigible, que consta en un documento que emite el acreedor y que es aceptada por el deudor. De igual forma, cumple con lo señalado en el artículo 14 de la Ley 820 de 2003. Pero, así como el titular de este derecho está legitimado para reclamar su cumplimiento ante el juez, la parte contra quien se aduce puede oponerse a tal pretensión formulando las respectivas excepciones, acreditando los hechos que la configuran, tal como lo establece el **Art. 167 del C.G.P.**, que se refiere a la carga de la prueba.

En este caso, la demandada **CURTIEMBRES BÚFALO S.A.S** formula las excepciones de mérito que denominó **TRASLADO POR COMPETENCIA PROCESAL**, en la cual se afirma que el asunto debe ser conocido por la Superintendencia de Sociedades con ocasión del inicio del trámite de Reorganización Empresarial de la ejecutada.

Es importante resaltar que, revisado el expediente, se debe advertir que no le asiste razón a la parte demandada **CURTIEMBRES BÚFALO SAS**. al afirmar que el presente proceso no está en la competencia del actual Despacho pues como se anotó en precedencia, en efecto y de conformidad con auto del 16 de septiembre de 2021, la ejecución frente a los cánones de arrendamiento de los meses de octubre a diciembre de 2019, y enero a agosto de 2020, junto a los intereses moratorios causados, fue remitido para ser incorporado, graduado y calificado por la Superintendencia de Sociedades Intendencia Regional Bucaramanga -C1 archivo No. 26 del expediente digital-, pero se continuó el trámite respecto de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo de 2021 en adelante, hasta la entrega efectiva del inmueble, más los intereses moratorios sobre el valor de cada canon dejado de cancelar.

Sobre este aspecto en particular, el Despacho se mantiene en los argumentos que fueron expuestos en auto del 23 de agosto de 2023 -C1 archivo 62 expediente digital-, con fundamento en lo dispuesto por el Art. 71 de la Ley 1116 de 2006, que autoriza al acreedor a iniciar procesos ejecutivos para el cobro de obligaciones creadas con posterioridad al inicio del proceso de insolvencia, como en este caso lo son, los cánones de arrendamiento causados desde marzo de 2021 en adelante, luego esta excepción no prospera.



2)- FUERZA MAYOR

Frente a la excepción de fuerza mayor, se advierte que tampoco está llamada a prosperar, en el entendido que, como ya se mencionó en párrafos anteriores, en la presente acción no se están discutiendo los cánones de arrendamiento de los meses de octubre a diciembre de 2019, y enero a agosto de 2020, junto a los intereses moratorios causados, cuyos periodos coinciden con la pandemia del Covid 19, sino que corresponde a los cánones causados desde marzo de 2021 en adelante, hasta que se materialice la entrega del inmueble, los cuales se pueden ir cancelando incluso durante el trámite de reorganización por tratarse de gastos de administración, y si bien se trae un saldo causado en el periodo de pandemia, esa situación la atravesó toda la comunidad, existiendo la posibilidad de llegar a acuerdos con los arrendadores para solventar la dificultad que la pandemia conllevó, en virtud del principio de solidaridad, sin que ello eximiera de modo alguno el cumplimiento de las obligaciones que fueron contraídas inicialmente, de manera que no puede aceptarse este argumento para impedir seguir adelante la ejecución.

Finalmente, no encuentra el Despacho acreditado algún hecho que impida seguir adelante la ejecución en la forma señalada en el Art. 282 del C.G.P., por lo que se dispondrá continuar con la misma en la forma dispuesta en el mandamiento de pago de fecha 16 de septiembre de 2021 proferido por el Juzgado Veintiséis Civil Municipal, y reiterada en providencia del 23 de agosto de 2023 del presente Despacho, condenando en costas a la parte demandada, y disponiendo la remisión del presente asunto a los Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Bucaramanga - Reparto, una vez se encuentre en firme la liquidación de costas.

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

RESUELVE:

PRIMERO: **DECLARAR NO PROBADA LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO** propuestas por sociedad demandada **CURTIEMBRES BÚFALO S.A.S**, según lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: **ORDENAR** seguir adelante la ejecución en contra de **CURTIEMBRES BÚFALO S.A.S** y a favor de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U**, en la forma indicada en el auto de fecha 16 de septiembre de 2021.

TERCERO: **ORDENAR** el **REMATE**, previo **AVALÚO**, de los bienes que se encuentren embargados y secuestrados, y de los que con posterioridad a esta providencia se lleguen a embargar y secuestrar, en fecha que oportunamente se señalará, una vez reunidos los requisitos del **Art. 444 del C.G.P.**



- CUARTO:** **REQUERIR** a las partes para que practiquen la liquidación del crédito conforme al Art. 446 del C.G.P.
- QUINTO:** **CONDENAR** en las costas del proceso a la parte demandada. **LIQUÍDENSE** por secretaría. **FIJAR** las Agencias en Derecho en \$150.000 a favor de la parte ejecutante y en contra de la parte ejecutada.
- SEXTO:** En firme la liquidación de costas, **REMITIR** el presente expediente a los **JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL – REPARTO-** de Bucaramanga, a fin de que éstos realicen todas las actuaciones necesarias para la ejecución de la sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, conforme a los dispuesto en el artículo 8 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura(Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017 de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura). Déjese constancia de su salida.
- SEPTIMO:** De existir títulos judiciales, se **ORDENA** su conversión a la Oficina de Ejecución Civil Municipal e igualmente líbrense las comunicaciones pertinentes.
- OCTAVO:** **DEJAR** las constancias de rigor en el Sistema Justicia XXI.
- NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,¹**

NATHALIA RODRÍGUEZ DUARTE
Juez

Firmado Por:
Nathalia Rodríguez Duarte
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 020
Bucaramanga - Santander

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: 680c12a2217e3d5f113998c2ad8fbb144f7e8b714a04f00000a2aa905266045f

Documento generado en 12/02/2024 01:52:44 PM

¹ La presente providencia se notifica a las partes mediante estado electrónico No. 024 del 13 de FEBRERO de 2024 a las 8:00 a.m.

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