



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Veintiséis de abril de dos mil veintiuno

Auto Interlocutorio N° 740

05360 31 03 001 2020 00145 00

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 370 del C. G. del P., se dispone correr traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito propuestas por la demandada MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S. (Consecutivo 10 exp. electrónico), por el término de cinco (5) días para los fines trazados en la citada norma.
2. De otro lado, la entidad demandada presentó objeción al juramento estimatorio contenido en la demanda manifestando inexactitudes en las liquidaciones realizadas por la parte demandante para determinar el valor del incremento del canon de arrendamiento, por ende, se corre traslado a la parte demandante de la misma por el término de cinco (5) días hábiles, de conformidad con el Art. 206 del C. G. del P. Advirtiéndole con ello, que frente a las manifestaciones de tipo probatorio de los valores reclamados en cuanto a la obligación del pago de las cuotas de administración y la fecha hasta la cuál era procedente cobrar los cánones de arrendamiento como indemnización de perjuicios, no se dará traslado, toda vez que ello será objeto de debate probatorio al momento de determinar si las pretensiones pueden abrirse paso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

1.
Firmado Por:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 17 fijado en la página web de la rama judicial el 28 de abril de 2021 a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

SERGIO ESCOBAR HOLGUIN
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ

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: **d55801c27d1ad32b5dccdd4925317a154ceb75a59057bdcdefba82e5d5ad9f72**
Documento generado en 27/04/2021 09:34:16 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ.

Referencia: **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL**
Demandante: **RONSOZKY S.A.S.**
Demandada: **MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.**
Radicado: **05360310300120200014500**

ALFREDO TAMAYO JARAMILLO, mayor y vecino de Medellín, abogado titulado e inscrito con tarjeta profesional 40.343 del ministerio de justicia, obrando en el asunto de la referencia en calidad de apoderado de **MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.**, por medio del presente escrito doy respuesta a la demanda de responsabilidad civil contractual que, contra mi poderdante, inició ante su Despacho la sociedad **RONSOZKY S.A.S.**

I. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Al numeral 1 de los hechos: Es cierto que, el 2 de septiembre de 2.019, RONSOKY S.A.S. y MUEBLES FABRICAS UNIDAS S.A.S. suscribieron un contrato de arrendamiento comercial sobre el local N° 1275 del Centro Comercial Premium Plaza, situado en la carrera 43 A N° 30-25 de la ciudad de Medellín, actuando la primera como arrendadora y la segunda como arrendataria.

Al numeral 2 de los hechos: Como son varias las afirmaciones presentadas en el numeral, la demandada se manifiesta así frente a los mismos:

- A.** Es cierto que, en la cláusula segunda del contrato, se convino que el término de duración sería de cinco (5) años contados a partir del día 15 de septiembre de 2.019.
- B.** Es cierto que, también se pactó que la arrendataria quedaba facultada para solicitar la terminación anticipada al finalizar el segundo año de duración del contrato, pero que debía informar expresamente a la arrendadora con noventa días de anticipación.
- C.** Es cierto que, se acordó que se respetaría un periodo de seis (6) meses para el desahucio, en caso de que la arrendataria así lo decidiese.

Al numeral 3 de los hechos: Son varias las afirmaciones presentadas en el numeral 3°, por lo cual la demandada se manifiesta así frente a los mismos:

- A.** Es cierto que, el canon de arrendamiento mensual convenido por las partes, correspondió a la suma de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$18.500.000) + IVA.
- B.** Es cierto que, en la suma de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$18.500.000) que se pagaría a título de canon, estaba incluido el pago de la cuota de administración.
- C.** Es cierto que se pactó, para el segundo año de duración del contrato, un incremento en el canon, igual al del aumento que hubiese tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año inmediatamente anterior, más tres 3 puntos porcentuales.
- D.** Es cierto que, para el tercer año de duración del contrato, el canon de arrendamiento mensual pactado por las partes sería de DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$19.800.000) + IVA.
- E.** Es cierto que, para los años subsiguientes y hasta completar el término del contrato, el incremento en el canon sería igual al del aumento que hubiese tenido el Índice de Precios al Consumidor, más tres 3 puntos porcentuales.
- F.** La manifestación según la cual *“Pese a esta estipulación, en lo que respecta a los incrementos del canon de arrendamiento para cada año, toda vez que no se conoce (como es apenas natural y obvio) las variaciones de los índices de precios al consumidor de los años futuros, incluso de este mismo año, se tomará como referencia para estimar razonadamente los pedimentos de la demanda el IPC del año 2.019, el cual correspondió al 3.8%”*, la sociedad demandada se limita a expresar que, lo dicho en la parte final del numeral 3 es, como allí está relatado, una estimación personal del demandante, más no un hecho.

Al numeral 4 de los hechos: A las diferentes apreciaciones de que se compone el numeral 4, se manifiesta así la parte demandada:

- A.** Es cierto que, el contrato venía ejecutándose normalmente hasta que, llegado el mes de abril de 2020, la sociedad MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS no pudo realizar el pago del canon de arrendamiento dentro del término convenido.

- B.** Es falso que, ante la situación, el día 20 de abril de 2020, mediante comunicación escrita, la sociedad arrendataria le haya informado al arrendador que Muebles Fabricas Unidas estuviese sumergida en una crisis económica que venía desde tiempo atrás y que durante los últimos cuatro (4) años había tenido pérdidas por más de \$5.000.000.000.

Tal como se puede observar en la mencionada comunicación del 20 de abril de 2020, cuya copia se anexa a la presente demanda, se lee:

“Como lo manifestamos en nuestra previa conversación, la crisis económica en la que estamos sumergidos, a la que se suma la situación que viene desencadenando y proyectando la pandemia, hace que declaremos el negocio de comercialización de muebles inviable al corto plazo”

- C.** Es cierto, tal como se desprende de la comunicación transcrita, que el arrendatario manifestó al arrendador que las circunstancias económicas de la compañía se habían agravado de cara al sobreviniente virus del covid19.
- D.** Es cierto que la arrendadora no fue informada por el arrendatario de ninguna situación preexistente, pues, el hecho de que, para el momento en que se suscribió el contrato, el que una compañía exitosa como lo es MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS tuviese deudas, no significaba, ni mucho menos, que ésta se encontrase en procesos de insolvencia o cosas por el estilo.
- E.** Es cierto que, sobre la base de la reputación y las posibilidades comerciales de MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS, el gerente y algunos miembros de la junta asesora de esta compañía hayan manifestado al arrendador la factibilidad del proyecto, para que dicha empresa lograra expandirse. Se recordará que el contrato se preparó en agosto de 2019 y se suscribió el 2 de septiembre del mismo año, fechas estas en las cuales nadie sospechaba siquiera de una pandemia que, seis meses después, habría de postrar la economía del mundo entero.
- F.** Es completamente falso que la sociedad demandada hubiese omitido información relevante para la celebración del contrato o que hubiese incurrido en un juego de mentiras que llevasen al arrendador a contratar por error. Si el móvil que llevó al arrendador a firmar el contrato era la creencia absoluta que MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS no tenía ninguna deuda preexistente y que, por tanto, no habría de exigir un codeudor solidario o de utilizar una agencia de arrendamientos, es lo que en Derecho se conoce como un error en las calidades accidentales, lo cual no vicia el consentimiento; mucho menos cuando ese

motivo no fue dado a conocer al arrendatario. (Ver a este respecto el artículo 1511 del Código Civil Colombiano).

- G.** Es falso que MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS hubiese solicitado al arrendador hacer caso omiso de cualquier otra oferta de arrendamiento en el local objeto del contrato.

Al numeral 5 de los hechos: Como son varias las afirmaciones contenidas en el numeral, la parte demandada se manifiesta así frente a los mismos:

- A.** Es cierto que las comunicaciones del 20 de abril de 2020, así como las del 17 y 20 de junio del mismo año, enviadas al arrendador por el arrendatario, demuestran el interés de este último en llegar a un acuerdo con el ahora demandante, en el sentido de dar por terminado el contrato de arrendamiento objeto del presente proceso, pues las condiciones en las que se celebró el contrato habían cambiado drásticamente por efectos del Covid 19.
- B.** Es cierto que, a falta de una respuesta positiva del arrendador en el sentido de revisar las condiciones del contrato, la sociedad MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS no tuvo otra opción distinta a la de notificar, a través de la carta del 17 de junio del 2020, la necesidad de suspender la ejecución del arrendamiento, pues, de haberlo continuado, las prestaciones a su cargo habrían resultado excesivamente onerosas, con resultados económicos fatales para la compañía.
- C.** Es cierto que, el día 23 de junio de 2020, el ahora demandado procedió al pago de los cánones de arrendamiento de abril, mayo y junio de 2020, meses estos que se adeudaban, pues, como es de público conocimiento, el comercio del país debió permanecer cerrado durante los mismos.
- D.** Es cierto que la sociedad demandada también procedió al pago de la cláusula penal establecida en el numeral décimo tercero del contrato, así como a la inmediata desocupación del local, sin que, por demás, hubiese existido un rechazo o devolución de dicho pago.

Al numeral 6 de los hechos: Es cierto que, en consideración a las manifestaciones de MUEBLES FABRICAS UNIDAS, la parte demandante, en las tres (3) veces en que se dirigió por escrito a su arrendataria, se mostró siempre estar en desacuerdo sobre la terminación del contrato de arrendamiento.

Es falso que el arrendador hubiese propuesto alguna formula de arreglo diferente a la continuación del contrato tal y como se celebró inicialmente y por la totalidad del término de duración estipulado.

Al numeral 7 de los hechos: Frente a las diferentes afirmaciones contenidas en el hecho, se expresa así la parte demandada:

- A.** Es cierto que, la cláusula décima cuarta del contrato, establece que, para la terminación del arrendamiento debía presentarse el incumplimiento de las obligaciones, el mutuo acuerdo de las partes, una orden de autoridad competente, o un vencimiento del plazo pactado.
- B.** Es cierto que la arrendataria ha decidido dar por terminado el contrato por causas diferentes a las establecidas en el contrato
- C.** No es cierto, tal como lo afirma el hecho, que la arrendataria haya decidido terminar el contrato “*de buenas a primeras*”. En las excepciones presentadas en esta respuesta, así como en la demanda de reconvención, se establecerán las razones legales que tuvo la demandada para obrar como obró, siempre en condiciones legales.
- D.** Sobre la supuesta justificación que tiene el demandante para hacer efectiva una cláusula penal y demandar por otro tipo de conceptos, se trata de una apreciación personal de Derecho y no de un hecho.

Al numeral 8 de los hechos: Sobre si MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS se encuentra en la obligación de atender y cubrir todos los cánones de arrendamiento hasta el día 15 de septiembre de 2.024, así como pagar la cláusula penal, es algo que dirá el Despacho, más no un hecho consumado.

Al numeral 9 de los hechos: Como son varias las afirmaciones presentadas en el numeral, la demandada se manifiesta así frente a los mismos:

- A.** No le consta a la demandada si la parte demandante manifiesta abiertamente su desacuerdo con la decisión adoptada por la sociedad arrendataria de haber dado por terminado el contrato de manera unilateral.
- B.** No le consta a la demandada si no son de recibo para la demandante las razones informadas por la arrendataria para haber tomado esa decisión.

- C. Es cierto que la demandada no se encontraba en imposibilidad jurídica ni fáctica para seguir operando en su actividad comercial, pues lo sucedido con el Covid 19 no se constituyó en una fuerza mayor, pero sí en una circunstancia extraordinaria, imprevista e imprevisible, posterior a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, que agravó la prestación de futuro cumplimiento a cargo de la arrendataria, en grado tal que le terminó resultando excesivamente onerosa.
- D. No es cierto que, ante el problema sobreviniente del Covid 19, la arrendadora haya formulado escenarios de acuerdos comerciales que la arrendataria no haya querido atender.
- E. No es cierto que la arrendataria solo haya pensado en su propio beneficio y conveniencia, desconociendo la situación particular del arrendador. Mas bien fue una situación contraria, en la que al arrendador no parecía importarle la quiebra del arrendatario.
- F. No le consta a la parte demandada si el arrendador depende única y exclusivamente de los ingresos que le reporta el local comercial, pues la ahora demandante jamás expresó tal circunstancia ni aparentaba tener tal dependencia.

Al numeral 10 de los hechos: Sobre la forma en que el demandante ha de calcular el monto de sus perjuicios, lo dicho en la primera parte del numeral 10 no es realmente un hecho, sino lo que allí se afirma: una proyección.

De otro lado, no es cierto, como se afirma en la mencionada proyección, que el arrendatario hubiese adquirido la obligación de pagar los gastos de administración. El propio contrato dice que en el monto del canon de arrendamiento está incluida la administración.

A este último respecto, conviene anotar que la demandada había cubierto gastos de administración que no le correspondían y que aun no le han sido reembolsados por el demandante.

Al numeral 11 de los hechos: Es cierto, como lo señalan los anexos de la demanda, que RONSOZKY S.A.S. ha otorgado poder especial para iniciar la presente demanda judicial.

Es igualmente cierto que, el Centro de Resolución de Conflictos de la Universidad de Medellín, emitió la constancia número 3402 del 19 de agosto de 2020, en la que se da cuenta de una ausencia de conciliación entre las partes y que, por consiguiente, se encuentra agotado el requisito de procedibilidad.

II. A LAS PRETENSIONES.

La demandada MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S. se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda y solicita al Honorable Despacho, se sirva condenar en costas y agencias en derecho a la sociedad demandante.

III. AI JURAMENTO ESTIMATORIO.

La sociedad demandada objeta la cuantía atribuida a las pretensiones de la demanda, a través de la estimación juramentada de las mismas, por las siguientes razones:

1. El arrendador toma como base de su petición el total de meses de canon que irían desde Julio de 2020 hasta el 15 de septiembre de 2.024, como si, desde ya, el arrendatario hubiese perdido la posibilidad de terminar el contrato el 15 de septiembre de 2021, esto es, a los dos años de haber comenzado su ejecución, tal y como lo señala la cláusula Segunda, a cuyo tenor se lee:

“SEGUNDA. - DURACIÓN. - El término de duración del presente contrato será de cinco (5) años, contados a partir del día 15 de septiembre de 2019. En caso de solicitar terminación anticipada al finalizar el año dos (2), deberá informar EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR por escrito 90 días antes de la fecha de renovación del contrato, sin embargo, se respetará un período de seis (6) meses en caso de desahucio si así lo decide EL ARRENDATARIO. En caso de no avisar, el contrato queda renovado automáticamente por los 5 años.”

2. El arrendador incluye en su estimación el valor de la administración que se habría de causar hasta el 15 de septiembre de 2.024, olvidando que:

- A. Según la cláusula “Tercera” del contrato, la administración no la paga el arrendatario, sino el arrendador, tal como se lee en el inciso segundo de dicha cláusula, el cual reza:

“TERCERA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. – (...)

EL ARRENDADOR pagará el valor de la cuota administración directamente a la administración del Centro Comercial Premium Plaza P.H.”

(Subraya fuera de texto. Resaltado pertenece al texto.)

- B. Tal como viene de anotarse, según la cláusula “Segunda” del contrato, el arrendatario sigue teniendo la posibilidad de llevar las cosas solo hasta el 15 de septiembre de 2021.

3. La estimación hecha por el demandante manifiesta que, las razones por las cuales cuantifica su petición en MIL NOVENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M.L. (\$1.093.044.576), se encuentran debidamente justificados con mayor precisión en las pretensiones mismas de la demanda.

Resulta que, al leer lo dicho en esas pretensiones, la demanda supone sin ningún soporte actuarial o científico, que el índice de precios al consumidor se incrementará, desde octubre del 2020, hasta el 15 de septiembre de 2024, en un 3.8% en cada año de duración del contrato.

La estimación es de tal manera improcedente que, si el contrato no se hubiese terminado y las partes fuesen a incrementar el canon relativo al año 2021, ese incremento debería hacerse con base en el aumento que tuvo el índice de precios al consumidor en el 2020, el cual fue, según certificación del Dane, igual a UNO, SESENTA Y UNO (1.61%) POR CIENTO, y no a TRES, OCHENTA (3.80%) POR CIENTO, que es lo deseado por el demandante.

Queda así objetado, por inexacto, el juramento estimatorio presentado por el demandante y se solicita se produzcan los efectos legales del artículo 206 del Código General del Proceso.

IV. EXCEPCIONES

1. AGRAVAMIENTO DE LAS PRESTACIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO POR CIRCUNSTANCIAS EXTRAORDINARIAS, IMPREVISTAS E IMPREVISIBLES.

El principio según el cual *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, ha sido objeto de revisión por parte de jurisprudencia y doctrina, quienes estructuraron lo que se conoce como la *“Teoría de la imprevisión”*, bajo el supuesto de que el cumplimiento sumiso de los contratos depende del mantenimiento de las condiciones y circunstancias normales del momento en que fueron pactados (*“Pacta sunt servanda rebus sic stantibus”: los pactos deben cumplirse, mientras las cosas sigan así*).

Ya desde principios del siglo XX la Jurisprudencia Colombiana venía abundando en fallos que reconocían la posibilidad de modificar o extinguir el contrato, en virtud de la teoría de la imprevisión.

Por su parte, nuestro legislador sufrió tales presiones doctrinarias y jurisprudenciales que, en 1971, se vio en la necesidad de consagrar legalmente la figura, todo en los términos del Artículo 868 del Código de Comercio, a cuyo tenor se lee:

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

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

Con todo, ni el legislador mercantil ni el procesal establecieron las reglas formales a través de las cuales el contratista afectado por las circunstancias sobrevinientes pudiese hacer uso de la figura consagrada en el 868 del Código de Comercio.

De allí que, emulando lo que sucede con la figura de la prescripción, respecto de la cual jurisprudencia y doctrina son unánimes en sostener que, para atacar la acción se debe proponer dicha circunstancia como excepción; en tanto que, para utilizarla como modo de adquirir el derecho de propiedad debe iniciarse un proceso de declaración de pertenencia, lo propio se hará en esta etapa procesal, en la que se propondrá “la imprevisión” como excepción, a la vez que se presentará una demanda de reconvención a través de la cual el Despacho examine las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y decrete la terminación del mismo.

Para el caso que nos ocupa, en el contrato de arrendamiento objeto de la demanda se presentaron todos y cada uno de los supuestos que exige la norma para su revisión judicial, razón por la cual se propone en esta respuesta, a manera de excepción, la “Teoría de la imprevisión”, con el fin de enervar la acción del demandante, con la cual pretende una ejecución literal de dicho contrato.

A. Circunstancias extraordinarias.

En medio de unas condiciones normales y cuando se creía que la economía empezaba a salir de un rezago de años, de forma repentina, excepcional, insólita, inhabitual y extraña, seis meses después de haberse celebrado el contrato de arrendamiento entre Ronsozky S.A.S. y Muebles Fábricas Unidas S.A.S., el Gobierno Nacional decreta una cuarentena total y un aislamiento Preventivo Obligatorio, con cierre total del comercio, por cuenta de la llegada a Colombia de una enfermedad desconocida, denominada Corona Virus o Covid 19.

B. Circunstancias imprevistas.

Para el momento en que se celebró el contrato de arrendamiento entre Ronsozky S.A.S. y Muebles Fábricas Unidas S.A.S., el fenómeno de las

pandemias se tenía como una cosa arcaica y nadie en el mundo tenía prevista la futura aparición de una enfermedad infectocontagiosa de las características de lo que hoy se conoce como Covid 19. Mucho menos se tenía previsto un aislamiento preventivo obligatorio, con cierre total del comercio, por cuenta de dicha enfermedad.

C. Circunstancias imprevisibles

En septiembre de 2019 ninguna persona racional en el mundo se imaginaba que el 31 de diciembre del mismo año la Organización Mundial de la Salud (OMS) habría de recibir reportes de presencia de neumonía, de origen desconocido, en la ciudad de Wuhan, en China; cuya causa fuera una nueva cepa de coronavirus, sin confirmación del posible origen animal de la misma, y cuya expansión terminara copando otros continentes como Asia, Europa y América.

Muchísimo menos podía creerse que, en un mundo desarrollado y con grandes avances en materia de salud, los gobiernos de todos los países se verían abocados a decretar cuarentenas totales, con encierro general de la población y con un freno absoluto de la economía, todo por cuenta del mencionado virus.

D. Circunstancias posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva

Dando por sentado que el contrato de arrendamiento celebrado entre Ronsozky S.A.S. y Muebles Fábricas Unidas S.A.S. es un típico negocio de ejecución sucesiva, se anotará que, los primeros reportes de Covid 19 le llegaron a la Organización Mundial de la Salud el 31 de diciembre de 2019, o sea, tres meses después de la celebración del mismo.

Para el 6 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social confirmó el primer caso de coronavirus en Colombia, razón por la cual el Gobierno Nacional expidió el Decreto 457 de marzo de 2020, mediante el cual se impartieron instrucciones para el cumplimiento del Aislamiento Preventivo Obligatorio de 19 días en todo el territorio colombiano, el cual habría de regir a partir de las cero horas del miércoles 25 de marzo, hasta las cero horas del lunes 13 de abril, en el marco de la emergencia sanitaria por causa de la pandemia del COVID-19.

- El Decreto, de siete artículos, firmado por el presidente y los ministros de su gabinete, ordenó el Aislamiento Preventivo Obligatorio o cuarentena "*de todas las personas habitantes de la República de Colombia*" durante el periodo de tiempo establecido, y como medida para enfrentar la pandemia.
- Con el fin de que el aislamiento se hiciese efectivo, la norma limitó "*totalmente la libre circulación de personas y vehículos en el*

territorio nacional", con 34 excepciones que buscaban garantizar el derecho a la vida, a la salud y la supervivencia de los habitantes del país.

- Igualmente, ordenó a los gobernadores y a los alcaldes del país adoptar "*las instrucciones, actos y órdenes necesarias para la debida ejecución de la medida de Aislamiento Preventivo Obligatorio de todas las personas*" en sus respectivos territorios.
- El Aislamiento Preventivo Obligatorio, que se suponía era de 19 días, terminó rigiendo hasta el 1° de septiembre de 2020, momento en el cual empieza una nueva fase conocida como "Aislamiento Selectivo, de distanciamiento y responsabilidad individual.

E. Circunstancias que alteraron o agravaron la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes.

De acuerdo con encuesta de analistas del Banco de la República, realizada en la primera semana de agosto de 2020, para el periodo entre abril y junio del mismo año, el coronavirus trajo el peor crecimiento de la economía colombiana desde que se suministran datos, pues su contracción fue del 12,53%.

La situación para Muebles Fábricas Unidas S.A.S. no fue la excepción, pues su actividad no era de las que estuviesen por fuera del confinamiento obligatorio, y sus almacenes debieron permanecer cerrados durante casi cinco meses, sin que se produjese el dinero con el cual se pudieran cancelar cánones de arrendamiento, impuestos, salarios de sus trabajadores y demás gastos de administración.

Es evidente que, por cuenta del coronavirus y el consecuencial confinamiento, para Muebles Fábricas Unidas S.A.S., como para el comercio en general, se alteraron gravemente las prestaciones de futuro cumplimiento a su cargo, en grado tal que le terminaron resultando excesivamente onerosas.

F. Consecuencias

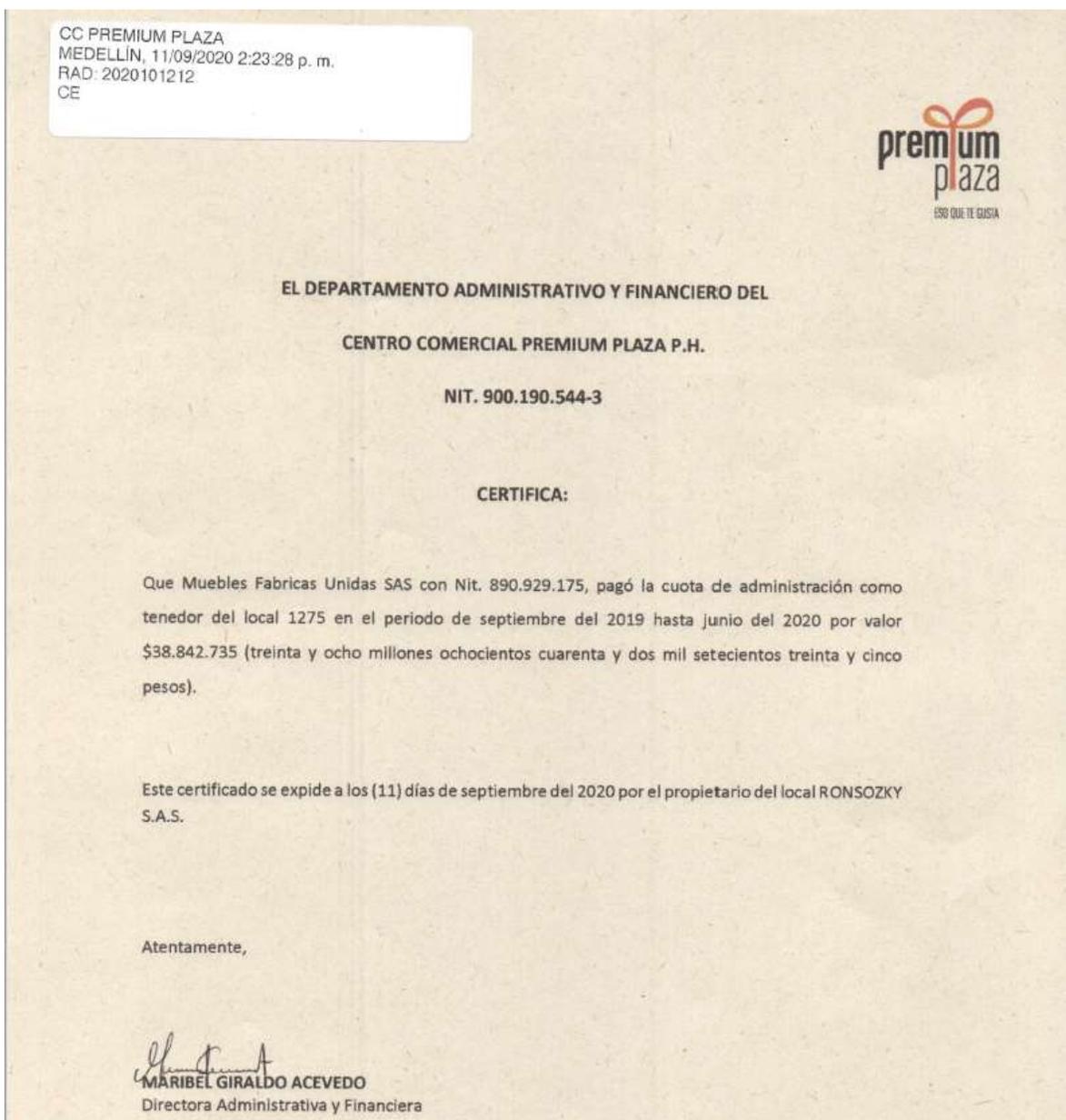
Producto de todo lo anterior y manteniendo a toda costa los puestos de trabajo del personal de la compañía; enfrascados en una discusión infinita con el arrendador; sin un mecanismo formal que pusiese fin inmediato a la controversia, y a riesgo de una demanda judicial cuya respuesta permitiera proponer la excepción que ahora se propone, Muebles Fábricas Unidas S.A.S. no tuvo otra opción que la de entregar el local, pagando de paso al ahora demandante la cláusula penal estipulada en el contrato.

Solicitud. Con base en lo anotado y demostrados todos los presupuestos exigidos por el legislador para la aplicación de la "teoría

de la imprevisión”, solicitamos muy respetuosamente al Honorable Despacho, se sirva declarar probada la excepción de “agravamiento de las prestaciones a cargo del arrendatario, por circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles” y, en consecuencia, desestimar las pretensiones del demandante, encaminadas a pedir la ejecución forzosa del contrato de arrendamiento tal y como se suscribió en un principio.

2. COMPENSACIÓN.

En los anexos de la demanda aparece una constancia cuya copia fotomecánica se transcribe a continuación:



La prueba documental aportada con la demanda es importante por cuanto ella demuestra que Muebles Fábricas Unidas S.A.S. venía haciendo un pago que no le correspondía.

En efecto, Muebles Fábricas Unidas S.A.S. hizo gastos de administración que no le correspondían, pues, tal como se dijo en la objeción al juramento estimatorio, el contrato de arrendamiento era claro en afirmar, en su cláusula tercera, lo siguiente:

“TERCERA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. – (...)

EL ARRENDADOR pagará el valor de la cuota de administración directamente a la administración del Centro Comercial Premium Plaza P.H.”

(Subraya fuera de texto. Resaltado pertenece al texto)

En el entendido de que era el arrendador quien debía pagar las cuotas de administración, y no el arrendatario, entonces Ronsozky S.A.S. se convierte en un deudor de la demandada Muebles Fábricas Unidas S.A.S., por la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO (\$38.842.735) PESOS; cantidad esta que no ha sido cancelada por dicho arrendador.

Conforme a lo anterior y dado que la ahora demandante solicita se condene a la sociedad demandada al pago de las cifras enunciadas en las pretensiones de la demanda, entonces se materializará la forma de extinguir las obligaciones, conocida como “la compensación”, pues ambas partes se convierten en deudoras y acreedoras recíprocas.

Por lo demás, la deuda de Ronsozky S.A.S. frente a Muebles Fábricas Unidas S.A.S. es en dinero, el liquida y es actualmente exigible.

Al respecto, reza el Artículo 1714 del Código Civil Colombiano:

“Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse.

Y, por su parte, señala el Artículo 1715 del mismo estatuto:

“La compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aún sin conocimiento de los deudores; y ambas deudas se extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes:

- 1.) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.*
- 2.) Que ambas deudas sean líquidas; y*
- 3.) Que ambas sean actualmente exigibles.”*

Como la compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aún sin conocimiento de los deudores, se solicita al Honorable Despacho que, de sobrevenir alguna condena en contra de mi representado, se sirva declarar la existencia de una compensación como forma de extinguir las obligaciones entre demandante y demandada.

3. IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR FORZOSAMENTE EL CONTRATO.

Dice la pretensión “TERCERA” de la demanda que, se condene a la sociedad demandada MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS, al pago de MIL NOVENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M.L. (\$1.093.044.576), por concepto de todos los cánones de arrendamiento mensuales que restan hasta cumplirse el término de finalización del contrato, esto es, 15 de septiembre de 2.024, debidamente ajustados, conforme se precisa en el cuadro que la pretensión seguidamente transcribe.

La sociedad demandante no persigue, entonces la terminación del contrato por incumplimiento del arrendatario, tal como se lo permiten los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, sino la ejecución forzosa del mismo, pues solicita se le reconozcan todos y cada uno de los cánones de arrendamiento mensuales que se causen durante toda la duración del negocio.

Siendo así, lo que quiere el demandante es llevar el contrato hasta el final, lo que significaría que, para evitar un enriquecimiento sin causa, estaría en la obligación de conceder al arrendatario el goce sobre el inmueble, hasta el día último establecido para la duración del arriendo.

Sin embargo, la demanda parece interpretar la consecuencia establecida en el artículo 2013 del Código Civil Colombiano como una especie de sanción por haberse devuelto el objeto arrendado, cuando no es eso lo que dice la norma.

Es cierto que el artículo señala que *“Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día”*; pero ello no significa, ni mucho menos, que el arrendatario tenga que pagar la renta de todos los días que falten para que cese el contrato sin poder exigir nada a cambio.

Otra cosa es que la norma le diga al arrendatario que, aun queriéndose ir voluntariamente y renunciando voluntariamente al goce por el tiempo que falta, debe pagar los cánones que se causen hasta el final del arriendo. Pero que no se entienda que la norma le indica al arrendatario

que, por devolver un inmueble voluntariamente, se pierde fatalmente toda posibilidad de seguir gozando del mismo, como si se tratara de un castigo legal por cometer la necesidad de intentar una devolución.

Es de tal manera cierto que el arrendatario no pierde la posibilidad de exigir una contrapartida a cambio cuando lo ejecutan y le exigen el pago de la renta de todos los días que faltan para que cese el contrato, que, aun en circunstancias más graves que la de la simple devolución voluntaria, la ley le otorga a ese arrendatario ciertos derechos y le dice que, cuando por su culpa se pone término al arrendamiento, será obligado al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que el arriendo hubiera terminado, pero que, *“Podrá, con todo, eximirse de este pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando, al efecto, fianza u otra seguridad competente”*.

Al respecto señala el Artículo 2003 del Código Civil:

“Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Podrá, con todo, eximirse de este pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando, al efecto, fianza u otra seguridad competente”

(subraya fuera de texto)

Así las cosas, si cuando por su culpa debe ser castigado el arrendatario con el pago de perjuicios y con la privación del bien arrendado, la ley le otorga el derecho a proponer a alguien que lo sustituya y le evite el pago de unos cánones a cambio de nada, con mayor razón el arrendatario que devuelve voluntariamente tiene derecho a exigir un goce correlativo a la renta que le obligan a pagar por el tiempo que falte hasta el día en que el arriendo hubiera terminado.

Conforme a todo lo anterior, si al arrendatario MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S. lo quieren ejecutar por todo el tiempo que falte hasta el día en que el arriendo hubiera debido terminar, entonces que, para evitar un enriquecimiento sin causa, se le mantenga el contrato de arrendamiento y se le permita gozar del inmueble, bien directamente o, como mínimo, proponiendo un cesionario, tal y como lo señala el artículo 2003 del Código Civil para el contratante incumplido.

El caso, señor Juez, es que esa ejecución forzosa del contrato, para llevarlo hasta su último día de duración, ya no es posible, pues, como se demostrará en el proceso, el inmueble desalojado por MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S. fue arrendado, prácticamente de inmediato, a otra empresa denominada Cefatrans, sin que Ronsozky S.A.S. consultase o advirtiese nada a su anterior arrendataria.

La fotografía que se transcribe a continuación da cuenta del nuevo arrendamiento:



En este estado de cosas, se solicita al Honorable Despacho que, a menos que se quiera otorgar un doble canon de arrendamiento por un mismo inmueble y se decida imponer al demandado un castigo que no impone la ley, se sirva desestimar la pretensión Tercera de la demanda y se declare probada la excepción de "IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR FORZOSAMENTE EL CONTRATO"

V. PRUEBAS

Para que sean tenidas como prueba a favor de mi representado, solicito se tengan como tales las siguientes:

A. Interrogatorio de parte.

Para que absuelva interrogatorio que se le formulara oportunamente, sírvase decretar interrogatorio de parte al representante legal de la sociedad demandante.

B. Documentales.

1. Para que sea tenida en cuenta en el proceso como prueba de la existencia de las circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento que alteraron gravemente la prestación de futuro cumplimiento a cargo de la sociedad reconviniente, se anexa copia del Decreto 457 de 2020, a través del cual el Gobierno Nacional ordenó un aislamiento preventivo obligatorio por cuenta del Covid.
2. Igualmente se anexa copia del Decreto 1168 de agosto 25 de 2020, el cual da cuenta de los decretos 593 del 24 de abril de 2020; 636 del 6 de mayo de 2020, prorrogado por el Decreto 689 del 22 de mayo de 2020; 749 del 28 de mayo de 2020, modificado y prorrogado por los Decretos 847 del 14 de junio de 2020 y 878 del 25 de junio de 2020; 990 del 9 de julio de 2020, 1076 del 28 de julio de 2020, todos a través de los cuales se prorrogó un aislamiento preventivo obligatorio por cuenta del Covid.
3. Documento expedido por el revisor fiscal de MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S., en el que certifica la repercusión económica del confinamiento obligatorio en las ventas y las finanzas de dicha compañía.
4. Copia de documento contentivo de un derecho de petición elevado a la Administración del Centro Comercial Premium Plaza, en el que se solicita se certifique sobre el tiempo en que dicho Centro permaneció cerrado por cuenta del Covid 19, así como sobre la reocupación, por parte de la empresa "Cefatrans", del local objeto de la demanda.

5. Copia de constancias de pago, por parte de MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S., de gastos de administración al Centro Comercial Premium Plaza.
6. Copia de documento expedido por el Centro Comercial Premium Plaza, en el que certifica sobre pagos de administración realizados por MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.
7. Copia de propuesta de transacción relacionada con el devenir del contrato objeto de la demanda, fechada abril 20 de 2020.
8. Copia de segunda propuesta de transacción relacionada con el devenir del contrato objeto de la demanda, fechada abril 24 de 2020.
9. Copia propuesta de terminación del contrato objeto de la demanda, fechada junio 17 de 2020.
10. Copia segunda propuesta de terminación del contrato objeto de la demanda, fechada junio 20 de 2020.

C. Testimonial.

Con el fin de que declaren en el proceso sobre las circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento que alteraron gravemente la prestación de futuro cumplimiento a cargo de la sociedad reconviente, así como sobre los efectos económicos de tales circunstancias en las finanzas de dicha compañía, sírvase llamar a declarar a las siguientes personas:

CEDULA	NOMBRE	CORREO	CELULAR
CC 8163597	ALZATE ECHEVERRY JUAN DAVID	jalzate@fabricasunidas.com	3116380009
CC 98551884	GONGORA DIAZ NESTOR RAUL	ngongora@seditrans.com	3207886982
CC 43267641	LOPEZ SALDARRIAGA DIANA	dlopez@fabricasunidas.com	3154844608
CC 42787795	MESA ALVAREZ ISABEL CRISTINA	cmesa@fabricasunidas.com	3105088558
CE 516332	MONTILLA EDILY DEL VALLE	emontilla@fabricasunidas.com	3052598888
CC 32255198	ZAPATA CASTRILLON KAROL ELIANA	atencionalcliente@fabricasunidas.com	3178872509
CC 43807368	ZAPATA SALAZAR PAULA ANDREA	pzapata@fabricasunidas.com	3154628346
CC 3437366	BETANCUR GOMEZ JAIRO ALONSO	jairoa@une.net.co	3137460878
CC 1020429155	CARDONA TABORDA JOHANA ANDREA	acardona@fabricasunidas.com	3148477866
CC 43163136	MACIAS BORJA BEATRIZ ELENA	bmacias@seditrans.com	3137446252
CC 19872348	MENCO VARGAS RAUL ALBERTO	rmenco@med.auren.com	3126736221
CC 42787795	MESA ALVAREZ ISABEL CRISTINA	cmesa@fabricasunidas.com	3105088558
CC 43542212	PASTOR MURILLO SANDRA DEL SOCORRO	spastor@seditrans.com	3163289603
CC 42783395	POSADA CORRALES DIANA PATRICIA	dposada@fabricasunidas.com	3168860898

De la misma forma, para que reconozca documento y declare en el proceso sobre la actual ocupación del local N° 1275, sírvase llamar a la señora MARIBEL GIRALDO ACEBEDO, quien, para efectos de su declaración, se encuentra en el Centro Comercial Premium Plaza P.H.,

ubicado en la Carrera 43A N° 30 – 25 del Municipio de Medellín.
servicioalcliente@ccpremiumplaza.com

D. Pericial:

La parte reconviniendo pretende valerse de un dictamen pericial en materia contable, en el cual se establecerán las repercusiones económicas y financieras del cierre de los almacenes de la sociedad MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S., durante casi todo el segundo semestre del 2020, como consecuencia del aislamiento preventivo obligatorio decretado por el Gobierno Nacional, con ocasión de la llegada del Covid 19.

En consonancia con el artículo 227 del Código General del Proceso, se solicita al Honorable despacho que, al momento de decretar las pruebas, se sirva conceder un término prudencial para la presentación del señalado dictamen.

E. Conjuntas.

Sírvase tener en cuenta las pruebas documentales aportadas en la demanda principal, en especial el contrato de arrendamiento materia del proceso.

VI. ANEXOS

Me permito anexar:

1. Poder a mi favor.
2. Los documentos aducidos como pruebas.

VII. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES.

APODERADO: Carrera 34 # 1 Sur – 137, Medellín. Tel 310-3733496.

Autorizo expresamente al Despacho para remitir informaciones y notificaciones a la siguiente dirección de correo electrónico:
altamayo@une.net.co

PODERDANTE: Autopista sur N° 31 - 45 Itagüí – Colombia.
Tel. 373 13 13
financiera@fabricasunidas.com

Del honorable Despacho,

Atentamente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfredo Tamayo Jaramillo', with a stylized flourish at the end.

ALFREDO TAMAYO JARAMILLO.
T. P. 40343
C.C. 70.548.468.