



Cartagena, Mayo diecinueve (19) del año dos mil veintidós (2022)

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA
Radicado	13001-40-03-009-2020-00367-00
DEMANDANTE	ANB INVERSIONES LIMITADA
DEMANDADO	MARINA REYES SARMIENTO – OTRO
Tema	Sentencia anticipada

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA

SENTENCIA ANTICIPADA ART. 278 C.G.P.

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente asunto, teniendo en cuenta que no existen pruebas que practicar por parte del Despacho, el mismo hará uso de lo estipulado en el art. 278 del C.G.P. numeral 2º, que reza lo siguiente:

“(…) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

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

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa (…) (Negrilla fuera del texto).

I. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

1.1. HECHOS

1.1.1 Se relata que el día 01 de diciembre de 2009, suscribieron un contrato de arrendamiento de local comercial, entre la sociedad ANB INVERSIONES LIMITADA, como arrendador, y los señores MARINA REYES SARMIENTO y HERNANDO RINCÓN GUALDRON, como arrendatarios, estableciendo como canon de arrendamiento correspondiente a la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000), los cuales fueron aumentando anualmente.

1.1.2 Se expone que la demandada a raíz del incumplimiento del contrato de arrendamiento, adeuda los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2020.

1.1.3 Explica que siendo consiente del aislamiento obligatorio, se intentó llegar a un acuerdo conciliatorio para subsanar la deuda, sin embargo fue fallida.

1.1.4 Menciona que el clausulado DÉCIMO SEXTO del contrato suscrito por las partes, contiene las causales de terminación del contrato arrendamiento de local comercial, en el parágrafo final indica que el incumplimiento total o parcial de las obligaciones de los obligados daría lugar a la terminación del contrato.

1.2. PRETENSIONES

1.2.1 Que se ordene el pago por la suma de veinticinco millones novecientos noventa y dos mil pesos (\$25.992.000.00), los cuales corresponden a los cánones de arrendamientos



dejados de pagar de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2020.

1.2.1 Que se ordene el pago por incumplimiento de lo pactado en cuanto a lo que se refiere la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento en el clausulado décimo octavo por la suma de doce millones novecientos noventa y seis mil pesos (\$12.996.000.00)

1.2.2 Los intereses por mora, en el pago de los cánones de arrendamientos de los meses anteriores mencionados de acuerdo a la tasa máxima legal permitida, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 884 del c.co.

2. ACTUACIÓN PROCESAL RELEVANTE

2.1 Mediante auto de fecha de 28 de octubre del año 2020, se libró mandamiento ejecutivo a favor de la ejecutante ANB INVERSIONES LTADA en contra de MARÍA REYES SARMIENTO y HERNANDO RINCÓN GUALDRON.

2.2 El día 11 de diciembre de 2020, a través de apoderada judicial la señora MARÍA REYES SARMIENTO, descorre el traslado de la demanda y propone excepciones de mérito.

2.3 A través de auto de fecha 07 de mayo del 2021, se reconoció personería a la apoderada judicial de la señora MARÍA REYES SARMIENTO, quedando así junto a la notificación de la providencia, surtida la notificación por conducta concluyente.

2.4 El día 18 de noviembre de 2021, se radica memorial con la constancia de envío del citatorio al señor HERNANDO RINCÓN GUALDRON, efectuada el día 17 de noviembre del 2021.

2.5 El día 09 de diciembre de 2021, se radica memorial con la constancia de notificación por aviso al señor HERNANDO RINCÓN GUALDRON, efectuada el día 02 de diciembre del 2021.

2.5 Mediante auto de fecha de 18 de enero del año 2022, se corre traslado de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada MARÍA REYES SARMIENTO.

2.6 El día 24 de enero de 2022, la parte demandante descorre el traslado de las excepciones.

3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

3.1 MARINA REYES SARMIENTO

La parte ejecutada se opone a los hechos y pretensiones que aduce la parte ejecutante, al considerar que ha tenido más de 40 años de antigüedad en el inmueble arrendado. Además, asegura la ejecutada que, al momento de la restricciones realizadas por el gobierno nacional debido a la pandemia denominada COVID – 19, la arrendataria se puso en contacto por vía telefónica para exponer la situación a la parte ejecutante y rescindir del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena, en el barrio Getsemaní, calle Pacoa No. 10-30, por verse en la imposibilidad de seguir desarrollando sus actividades económicas, pero la arrendadora insistió en que siguiera ocupando el inmueble, por ello, no lo desalojó la arrendataria en ese momento.

Igualmente, aduce la parte ejecutada, que debido a la persistencia de las medidas restrictivas, la parte ejecutada nuevamente mediante escrito de fecha del 5 de agosto del 2020, le propone dar por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial por mutuo acuerdo y se exonerara a la arrendataria de cualquier responsabilidad contractual que se pudiese derivar de la terminación anticipada de mencionado contrato, sin embargo, manifiesta la ejecutada que la parte ejecutante se negó a ceder y sin consideración alguna



acepto negociar siempre y cuando se partiere de la suma de treinta y nueve millones cuatrocientos ochenta mil doscientos cuarenta y dos pesos (\$39.480.242), por concepto de cánones de arrendamiento de abril hasta el mes de septiembre, clausula penal e intereses moratorios.

Sin embargo, manifiesta la ejecutada, que no hay lugar a cobrar la cláusula penal cuando se tiene que la terminación anticipada del contrato de arriendo surge por circunstancias ajenas a la voluntad, justificada en la fuerza mayor o caso fortuito, arguyendo, que la actividad comercial que desarrollaba se encontraba restringida desde el mes de marzo del año 2020 y que le fue imposible e irresistible y actualmente le impide cumplir con el pago de sus obligaciones.

Por último, la parte ejecutada propone excepciones de mérito, denominada LA INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO, BUENA FE, CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, argumentado que las pretensiones de la ejecutante carecen de causa para impetrar esta acción al tratarse de una obligación causada en circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito, al considerar que la demandante pretende que la demandada cancele una obligación por concepto de cánones, clausula penal e intereses moratorios, cuando los mismos se causaron en el evento de fuerza mayor o caso fortuito en ocasión de la pandemia de la COVID –19.

Pues para el caso en concreto su representada venía desarrollando la actividad comercial de residencia en el local comercial ubicado en la calle Pacoa No. 10-30 en el barrio Getsemaní denominado “Residencias Pacoa”, el cual había sido arrendado por esta desde hace 40 años atrás, sin embargo debido a la pandemia y las medidas adoptadas por el gobierno mediante Decreto 457 de marzo de 2020, en el cual se decretó el aislamiento obligatorio para todo el territorio nacional, se vio en la obligación de dar por terminada la actividad comercial, ya que este era su única fuente de ingreso y debido a que la actividad se encontraba restringida, no podía asumir en las mismas condiciones las obligaciones adquiridas, por lo que en su buena fe tratando de salvaguardar los intereses de la arrendadora, le propuso a esta dar finalizado el contrato por mutuo acuerdo, sin embargo, esta sin consideración alguna le realiza el cobro de los cánones por los meses que se encontró ocupando el inmueble, clausula penal e intereses moratorios a la fecha.

Así las cosas, cabe señalar que estamos frente a un evento de fuerza mayor o caso fortuito, al tratarse un imprevisto que no es posible resistir y que fue ajeno a la voluntad de la demandada, como lo es la pandemia del COVID -19 y las medidas restrictivas que en consecuencia de ello se ordenaron, circunstancia esta que la faculta para ser exonerada de cualquier responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones, pues no cuenta esta con otro ingreso económico, razón por la cual no hay lugar al cobro de la obligación impetrada por la parte demandante.

Por otra parte, en aras también de demostrar la buena fe de mi representada, es preciso señalar que el inmueble ya fue entregado por mi representado el día 27 de octubre de 2020, encontrándose así mismo finalizado el contrato de arriendo, sin embargo, el demandante persiste en el pago de las obligaciones causadas.

3.2 HERNANDO RINCÓN GUALDRON

La parte demanda fue notificada por aviso el día 02 de diciembre del 2021, por lo tanto el término para descorrer el traslado de la demanda fenecía el día 12 de enero del 2022, y hasta la fecha no se ha recibido pronunciamiento alguno, es decir, guardó silencio.

4. CONTESTACIÓN DE LAS EXCEPCIONES

4.1 ANB INVERSIONES LTADA.

La parte demandante se opone a las excepción de mérito denominada INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO, BUENA FÉ, CASO FORTUITO O FUERZA



MAYOR, argumentando que la obligación es sumaria, es existente y no se ha pagado, además, señala que el mandamiento de pago fue claro, contradictoria posición, cuando la misma demanda admite la obligación y que en este tipo de obligaciones no opera lo declarativo, viene operando lo ejecutivo y que, además, está totalmente demostrado la existencia del título y su falta de pago.

Sigue explicando que taxativamente señalada la excepción en la norma y siempre ha sido como lo determina el título ejecutivo, claro, exigible, pagadero en una fecha determinada, entonces lo que señala el demandado sería absurdo poder alegar que no se debe, mucho menos un caso fortuito, estos asuntos deben probarse en procesos declarativos, no en los ejecutivos, donde está plenamente demostrado que el inmueble contaba con arrendador y arrendatario y su terminación fue prevenidamente programada para evitar sólo el pago de la cláusula penal, sin embargo, añade el actor que procesalmente no cabe en los procesos ejecutivos y la norma que pudo existir temporal no cabía y fue declarada inexecutable por la Corte Constitucional y, por lo tanto, no puede prosperar. debe ser desestimada.

II. CONTROL DE LEGALIDAD

Revisado el expediente de conformidad con lo previsto en el artículo 132 del C.G.P., en esta instancia no se observan vicios procesales que acarreen la nulidad del proceso o impidan proferir decisión de fondo.

III. PROBLEMA JURÍDICO

Los problemas jurídicos a resolver en el presente proceso son los siguientes:

- ¿Existe la obligación de pagar en concepto de cánones de arrendamiento, cláusula penal e intereses moratorios a favor del demandante y en contra de los demandados?

CONSIDERACIONES

1. COMPETENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del C.G.P., este Juzgado Civil Municipal es competente para conocer en primera instancia de los procesos ejecutivos de menor cuantía.

2. TESIS DEL DESPACHO

Este Despacho procede a dictar sentencia anticipada, en cumplimiento del numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., debido a que solo existen en el plenario pruebas documentales y no existen pruebas por practicar en el presente proceso.

Por otro lado, este Despacho declarará no probada la excepción denominada INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO, BUENA FÉ, CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, debido a que no se aportó el documento condición al que hace referencia la cláusula vigésima tercera ni hubo terminación de mutuo acuerdo, por el contrario, existe prueba de que la parte demandada adeuda la sumas demandadas, para la fecha de la misiva de la parte demandada informado la crisis financiera ya se adeudaban cánones de arrendamiento.



IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. TÍTULOS EJECUTIVO – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

El principio de la autonomía privada consiste esencialmente en el reconocimiento de la ley a los individuos para regular sus derechos mediante un acuerdo de voluntades, llamado convención o contrato, el cual tiene para los contratantes fuerza de ley, tiene su desarrollo a través de la capacidad otorgada por la ley a los particulares- para crear, regular, desarrollar y terminar sus relaciones bajo condiciones definidas por ellos, siempre que no contraríen el orden público ni las buenas costumbres.

El Código Civil Colombiano trae consigo la definición de contrato, la cual es la siguiente:

“ARTICULO 1495. <DEFINICION DE CONTRATO O CONVENCION>. Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.”

Vemos la libertad emanada del acuerdo de voluntades, es que de manera espontánea y libre las personas se obligan con otra, desenvolviéndose así sus negocios; y las normas solo encausan esta libertad dando requisitos a ciertos contratos como por ejemplo el contrato de compraventa.

El mismo código trae consigo que ya celebrado el contrato sea cual sea, emanan ciertas obligaciones entre las partes del contrato y muy bien lo plasma el código de la siguiente forma:

“ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

Ahora bien, de las obligaciones contractuales se deriva la conclusión del artículo 422 del C.G.P., una obligación expresa, clara y exigible proveniente de los contratantes, por lo que puede demandarse la ejecución del contrato por medio de un proceso ejecutivo.

Por otro lado, el artículo 518 y s.s. del Código de Comercio, definen el contrato de arrendamiento de local comercial, categorizando a estos negocios jurídicos como especiales dentro de los contratos de arrendamientos, que siguen básicamente las reglas generales de un contrato de arrendamiento de vivienda del Código Civil y la ley 820 del 2003, en otras palabras, lo que no regule el Código de Comercio dentro de los contratos de arrendamiento de local comercial, se suplirá con lo general del Código Civil y la ley 820 del 2003, a pesar de todo esto se sigue definiendo como aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a local comercial, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Este contrato es clasificado por la Doctrina como consensual, oneroso, bilateral, de tracto sucesivo, conmutativo, principal y nominado o típico.

Entonces, el principio latino “Pacta Sunt Servando” incorporado a nuestra tradición jurídica se entiende como el reconocimiento de que el acuerdo de voluntades destinado a crear vinculaciones jurídicas en el campo de lo lícito, reviste para las partes carácter obligatorio, de ahí que se diga que tiene el mismo imperio de la Ley. Luego, la dinámica contractual impone a cada uno de los contratantes poner de su parte todos los medios a su alcance para cumplir sus respectivas obligaciones.

Es que las obligaciones se contraen para cumplirse. El incumplimiento es un hecho o una omisión que afecta el derecho ajeno.

El respeto a la libertad implica para el fallador la necesidad de aplicar los actos jurídicos guardando fidelidad a la intención de las partes. Obrar de otra manera es traicionar la



autolimitación de la libertad y por esa vía, es desconocer o desvirtuar la voluntad plasmada en ellos.

Así mismos, los contratos de arrendamientos pueden celebrarse de modo escrito o verbal, tal y como lo establece el artículo 3 de la ley 820 de 2003, sin embargo este último debe contener unos requisitos como son la identificación de las partes, la fijación del canon, así como lo vemos a continuación:

“ARTÍCULO 3o. FORMA DEL CONTRATO. El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;*
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;*
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;*
- d) Precio y forma de pago;*
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;*
- f) Término de duración del contrato;*
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.”*

Por otro lado, el arrendatario debe cumplir su obligación principal de pagar la renta en la forma y tiempo pactados, ósea, que incurre en responsabilidad cuando deja de ejecutar total o parcialmente la prestación debida.

Ahora bien, la falta de pago es una negación indefinida que traslada la carga de la prueba de quien la sostiene hacia quien pretende desvirtuarla. Si se afirma que no se cumplió un contrato, cuya existencia se encuentra debidamente probada, corresponde a la parte contraria demostrar que cumplió, o, a falta de ello, probar la existencia de una justificación que la exima de cumplir, tal y como lo establece el artículo 167 inciso 2 del C.G.P.

2. COVID – 19 Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

En primera medida, con la ocurrencia de la pandemia denominada COVID – 19, el Gobierno Colombiano mediante la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1753 de 2015, declaró el estado de emergencia sanitaria por causa del mismo en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020 y, en virtud de esta, adoptó una serie de medidas con el objeto de prevenir y controlar la propagación del Coronavirus COVID-19 y mitigar sus efectos, y ocurrió así posteriormente por medio de nuevas resoluciones adoptando medidas, entre ellas, se expidió el Decreto Legislativo 797 de 2020, que intentó regular los contratos de arrendamiento de local comercial dentro de la pandemia, como se ve reflejado en el artículo 1 de dicho decreto:

“ARTÍCULO 1o. OBJETO. <Decreto declarado INEXEQUIBLE Sentencia C-409-20> El presente Decreto Legislativo tiene por objeto regular, extraordinaria y temporalmente, la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial por parte de los arrendatarios, en el marco de la emergencia sanitaria declarada por medio de la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, prorrogada por medio de la Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 de la misma entidad.”

Sin embargo, la Corte Constitucional mediante la sentencia C- 409 del 2020, declaró inexequible el decreto ibídem argumentando lo siguiente:



“(…) En primer lugar, la Sala considera que la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial anula la autonomía de la voluntad privada entendida como derecho, ya que, además de modificar la regulación pactada entre las partes con una fórmula genérica, no promueve la negociación entre ellas. En efecto, en la práctica, ubica al arrendador ante el imperativo de renunciar a los derechos que se derivan del contrato, en razón de una norma posterior al mismo, que modifica lo acordado como penalidad por el incumplimiento; que fija un monto determinado por dicho concepto; y que señala, expresamente, que no procede cualquier otra penalidad, multa o sanción a título de indemnización, proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.

La norma en comento, no valora de manera adecuada que en el contrato de arrendamiento de locales comerciales se está ante una relación bilateral, en la cual las partes, de manera autónoma y libre, han fijado unas reglas. Estas reglas son desplazadas por la norma sub judice, alterando de manera evidente el contrato, para favorecer exclusivamente al arrendatario, sin atender a la realidad de que los efectos de la crisis generada por la pandemia son susceptibles de afectar a ambas partes. La norma asume, de manera general y en abstracto, que la crisis siempre afecta más al arrendatario y menos al arrendador, sin brindar un soporte empírico o jurídico adecuado para tal aserto. Sobre esta base, ciertamente precaria, la norma pasa por encima de la autonomía de la libertad privada, tanto al imponer unas condiciones obligatorias, diferentes a las acordadas por las partes, como al desmotivar la posibilidad de llegar a un acuerdo entre ellas, al definir unas reglas que son manifiestamente más ventajosas para el arrendatario.

En segundo lugar, el Decreto 797 de 2020 no mantiene el equilibrio contractual, pues sólo permite a una de las partes terminar unilateralmente el contrato, señalando además cuáles serían las únicas consecuencias derivadas de ello. Esto genera, de manera evidente, una asimetría en el equilibrio contractual, en la medida en que una de las partes, sin necesidad de acudir ante el juez, o siquiera de argumentar de manera mínima su decisión, puede dar por terminado el contrato, prescindiendo por completo de lo que en él se haya establecido. Además, esta parte, la que se faculta para terminar unilateralmente el contrato, asume una carga limitada por la propia norma sub examine, sin considerar las circunstancias concretas de la relación contractual, entre ellas, las relativas al diseño de la cláusula penal, a la existencia de otras reglas sobre indemnización diferentes a la cláusula penal, a los eventuales costos en los que pudo haber incurrido el arrendador en la adaptación del local, etc. El legislador extraordinario, sin conocer las circunstancias específicas de la relación contractual y de su equilibrio, interviene en ella y rompe dicho equilibrio, en beneficio del arrendatario.

La fórmula establecida en el Decreto 797 de 2020 no sólo afecta el equilibrio del contrato en perjuicio del arrendador, sino que también puede afectarlo en perjuicio del arrendatario. En efecto, puede ocurrir que en el contrato la cláusula penal sea muy alta, por lo que, incluso si debe pagarse una parte de ella como indemnización, esto resulte muy oneroso para el arrendatario, cuando sus condiciones de operación ya no le permiten mantener abierto el local y, al mismo tiempo, tampoco le permiten asumir el pago de dicha indemnización.

En tercer lugar, la Sala observa que el Decreto 797 de 2020 no sólo afecta el escenario de negociación que, a partir de la realidad de la pandemia, pudieran tener que afrontar las partes, sino que lo hace alterando, de manera retroactiva, por ministerio de la ley, las condiciones que ya se encontraban incorporadas en los contratos. Esto es muy problemático en términos del principio de seguridad jurídica, ya que abre la puerta a intervenir, por la vía de la legislación extraordinaria, incluso en el contenido de los contratos ya celebrados, respecto de los cuales las partes cuentan ya con unas condiciones a las cuales atenerse y están llamadas a cumplir de buena fe. Esta intervención, que se hace en términos generales, sin considerar la situación real de cada contrato, genera un grave riesgo para la actividad de los particulares, que no podían prever que una ley extraordinaria posterior, cambiaría de manera significativa y obligatoria las condiciones de su negocio jurídico. Una intervención así, que dista mucho de lo que se seguiría de la teoría de la imprevisión y de las regulaciones ordinarias, en las cuales cada situación debe examinarse de manera separada, afecta de manera importante el principio de seguridad jurídica y la libertad económica. (...)” (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Así las cosas, la regulación en materia de contratos de arrendamiento de local comercial no tuvo modificación alguna, y por el contrario reafirmo y ratifico la autonomía privada de la



voluntad dentro de los contratos de arrendamiento de local comercial, haciendo un llamado al Gobierno Nacional y en general, a respetar lo pactado en estos contratos.

3. CARGA DE LA PRUEBA

La carga de la prueba es la obligación procesal del deber de demostrar un hecho. Quien tiene la carga de la prueba es quien ha de demostrar el incumplimiento de la Ley; la Corte Constitucional ha manifestado sobre el tema lo siguiente:

“(...) La noción de carga de la prueba “onus probandi” es una herramienta procesal que permite a las partes aportar los elementos de prueba para acreditar los hechos que alega el demandante o las excepciones propuestas por el demandando. Su aplicación trae como consecuencia que aquella parte que no aporte la prueba de lo que alega soporte las consecuencias. Puede afirmarse que “la carga de la prueba es la obligación de “probar”, de presentar la prueba o de suministrarla cuando no “el deber procesal de una parte, de probar la (existencia o) no existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso debe considerar el hecho como falso o verdadero (...)”¹.

Entonces, así las cosas, el Juzgador para poder conceder un derecho tiene que tener la convicción más allá de duda razonable, y para ello existe el acervo probatorio que permite concluir la existencia de un hecho, que generalmente se encuentra en la obligación de la parte que alegue un hecho, así como lo establece el artículo 167 del C.G.P., quedando así:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”

Se concluye que existe la obligación de las partes de probar el supuesto de hecho que se alega, sin esto el Juez se le hace imposible otorgar un derecho sin tener la certeza de la existencia del mismo, por eso es tan importante el acervo probatorio dentro de los procesos, sabiendo que el Juez no es consciente y no ha presenciado los supuestos facticos que se alegan en una demanda.

4. CASO CONCRETO

Este Despacho procede a dictar sentencia anticipada, en cumplimiento del numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., debido a que solo existen en el plenario pruebas documentales y no existen pruebas por practicar en el presente proceso.

Recayendo en el caso concreto, estamos frente un contrato de arrendamiento de local comercial, donde funge como arrendador la sociedad ANB INVERSIONES LTDA., y por otro lado como arrendatarios los señores MARINA REYES SARMIENTO y HERNANDO RINCÓN GUALDRON, el cual para la fecha del 2020, el canon de arrendamiento ascendía a la suma de cuatro millones trescientos treinta y dos mil pesos (\$4.332.000.00), y se aduce que se deben los cánones de arrendamiento de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2020.

No obstante, la señora MARINA REYES SARMIENTO recorrió el traslado de la demanda y propuso excepciones denominadas INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO, BUENA FÉ, CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, este Despacho advierte que la señora menciona que no adeuda a la empresa ANB INVERSIONES LTDA., los cánones reclamados, clausula penal e intereses moratorios, manifestando que solo adeuda los cánones de arrendamiento hasta el momento en que ocupó el inmueble por verse inmersa en una situación que le imposibilitó ejercer su actividad comercial y se vio directamente reflejada en su economía por la pandemia denominada COVID – 19, de tal manera, que se comunicó con la demandante para dar por finalizado de común acuerdo el

¹ Sentencia de la Corte Constitucional T-733-13 del 17 de octubre de 2013 Magistrado Ponente: ALBERTO ROJAS RIOS.



contrato de arrendamiento, no obstante la demandante le propuso quedarse en el inmueble, permitiéndole seguir ejerciendo su actividad comercial.

Este Despacho, para resolver el problema jurídico, observa que es importante mencionar que la autonomía de la voluntad prima en los contratos mercantiles, por lo tanto, se evidencia que la parte demandada teniendo las herramientas para suspender el contrato, no lo hizo, por no actuar conforme a lo pactado en la cláusula vigésima tercera del contrato de arrendamiento de local comercial, que pregona lo siguiente:

*“(...) CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: SUSPENSION DEL CONTRATO.- **Cuando se presenten circunstancias de fuerza mayor, de caso fortuito o de conveniencia, las partes podrán de común acuerdo suspender la ejecución del CONTRATO mediante la suscripción de un documento en el consten tales circunstancias.** (...)”* (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Así las cosas, si bien es cierto la parte demandada MARINA REYES SARMIENTO mediante misiva de fecha 05 de agosto de 2020, informó su situación de crisis financiera a la parte demandante, y además sugirió terminar el contrato de mutuo acuerdo y propuso un acuerdo de pago, actuando de conformidad del Decreto 797 de 2020, sin embargo, mediante respuesta del 01 de septiembre del 2020, la parte demandante respondió que para lograr una solución concertada propuso un acuerdo de pago para tal fin, en otras palabras, la sugerencias de acuerdos de pagos de parte y parte, no se pueden considerar el documento condición para la suspensión del contrato de la cláusula vigésima tercera ni mucho menos una terminación de mutuo acuerdo del contrato, por el contrario, es una prueba de que la parte demandada adeuda la sumas demandadas, no obstante, cabe aclarar que para la fecha de la misiva de la parte demandada, ya se adeudaban cánones de arrendamiento.

Por ende, no se entiende porque argumenta que no debe suma alguna, argumentando una fuerza mayor o caso fortuito, que claramente la Corte Constitucional hizo el llamado a respetar los contratos de arrendamiento de local comercial, pregonando la autonomía de la voluntad y la libertad contractual, y enfatizando que la pandemia afectó a los arrendadores y a los arrendatarios por igual, por ello, el contrato de arrendamiento de local comercial es ley para las partes y debe ser respetado, y no se entiende porque en él año 2020 acepta la deuda y ahora no la acepta, teniendo desde el 2020 al 2022 para pagar lo adeudado o concertar un acuerdo de pago, y por el contrario busca un trato desmesurado a favor del deudor y en contra del acreedor, eximiéndolos de la obligación que adeuda sin fundamento alguno, y decir que no ha pagado por no tener ingresos con el cual pagar, es un fundamento escueto que no debe prosperar por ningún motivo, si fuera así, nadie pagaría argumentando la fuerza mayor o caso fortuito en razón de la pandemia, la cual afectó a todas las personas por igual, máxime cuando el arrendador cumplió con su obligación de entregar el goce del bien y este no recibe contraprestación por ello, y no es un discusión de mala fe ni de buena fe el no pago de la obligación, de esto no se trata las obligaciones claras, expresas y exigibles, en consecuencia no queda más que declarar no probada la excepción INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO, BUENA FÉ, CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

En ese sentido, hay que manifestar nuevamente la importancia de la carga de la prueba con respecto al cumplimiento de la obligación mencionada en cabeza de la parte demandada tal y como lo depreca el artículo 167 del C.G.P., está en mejor posición de probar tal hecho y la parte demandada no ha demostrado el pago de las sumas adeudadas, por causa de esto la parte demandada adeuda los cánones de arrendamiento del mes abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del 2020, junto a la cláusula penal, como se estableció en el mandamiento de pago adiado 28 de octubre de 2020.

Siendo así, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:



PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de mérito denominada INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO, BUENA FÉ, CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, de conformidad a la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: CONDÉNESE en costas y agencias de derecho a la parte vencida. Por secretaría liquídense.

CUARTO: Ejecutoriada la presente sentencia, dispóngase el envío del expediente a la Oficina de Ejecución Civil Municipal de Cartagena, para que los Juzgados de esta misma categoría asuman el conocimiento del presente proceso. Por secretaría procédase de conformidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LILIA MARÍA JIMÉNEZ RODRÍGUEZ

JUEZ