

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
RAD. 2020.00283.00  
DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.  
DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA.**  
**INFORME SECRETARIAL:** Al despacho de la señora jueza el presente proceso ejecutivo, informándole que el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA**, respondió el requerimiento del despacho y allegó el proceso RAD. 47001405300220200023700, necesario para resolver la excepción previa *pleito pendiente*, presentada por el extremo demandado. Provea.

Santa Marta, veintitrés (23) de enero de dos mil veintitrés (2023)

**MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES**  
Secretaria



Rama Judicial  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA**  
República de Colombia

Santa Marta, veintisiete (27) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Procede el despacho a resolver la excepción previa de “*i)Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto*”, formuladas por la parte demandada en la contestación de la demanda.

### **I ANTECEDENTES DE LA DECISIÓN**

A través de proveído del 28 de septiembre de 2020, se admitió la presente demanda.

La parte demandada a través de apoderado judicial aportó escrito de contestación en el cual solicitó declarar probada las precitadas excepciones previas alegando:

*i)Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto*

*“1. Pleito pendiente entre las mismas partes: Es menester considerar la aplicación de la presente excepción, la cual se encuentra dispuesta en el artículo 100 Numeral 8 del Código General del Proceso, y se presenta cuando existe otro proceso en curso entre las mismas partes por misma causa y objeto y la misma puede ser resuelta de mérito por parte del Juez para evitar sentencias contradictorias en los procesos que se cursan.*

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
RAD. 2020.00283.00

DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.

DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

*Es necesario recalcar el proceso ejecutivo interpuesto por la demandada, es decir DAVILA ARMENTA LIMITADA, en contra de FENOCO S.A., identificada con el radicado No. 47-001.40.53.002.2020.00237.00, la cual fue admitida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de la ciudad de Santa Marta, interpuesta el 2 de julio de 2020, y subsanada el 24 de julio; a través del cual el Despacho libró mandamiento de pago con base a las cláusulas penales contenidas dentro de los Contratos de Arrendamiento suscritos entre DAVILA ARMENTA y FENOCO S.A. para las oficinas las oficinas 510, 511, y 512.*

*Por lo anterior, y hasta tanto el Juez Segundo Civil Municipal del Circuito de Santa Marta no resuelva en dicho proceso, lo relativo a las sanciones por incumplimiento dentro de ese proceso, el título ejecutivo que sustenta el mandamiento de pago librado dentro del proceso de la referencia, en el presente proceso declarativo, no se puede determinar lo relativo a las mismas, atendiendo a que dicho proceso fue iniciado o interpuesto y notificado a las partes con anterioridad al presente proceso, el cual fue notificado por parte de la demandada el día 29 de septiembre de 2020, mientras que el presente proceso verbal fue notificado a DAVILA ARMENTA el día 8 de octubre de 2020.*

*Cabe resaltar, que las pretensiones aunque son diferentes en ambos proceso, versan sobre el mismo objeto, en el sentido que el demandante en el presente proceso verbal busca sea declarada como tal la obligación y requiere la fijación o pronunciamiento del Juez sobre el incumplimiento acaecido por su parte, mientras que en el proceso iniciado por DAVILA ARMENTA, se interpone el reconocimiento de la obligación, la cual se encuentra debidamente probada en los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes.*

*Por lo tanto, podría tornar ineficaz el pronunciamiento del presente, teniendo en cuenta que el título ejecutivo se encuentra reconocido a través del mandamiento de pago, que en este caso son los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes; sin embargo y a pesar de ello, en su intención por parte del demandante de evadir las obligaciones concernientes a su cargo, inició proceso verbal a través del presente.*

*Es necesario establecer que nos encontramos ante los presupuestos para que se configure el pleito pendiente, teniendo en cuenta que el mismo recae entre las mismas partes: DAVILA ARMENTA LTDA y FENOCO S.A., por las mismas causas, es decir, las concernientes al incumplimiento por parte de FENOCO y la aplicación en consecuencia*

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
RAD. 2020.00283.00

DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.

DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

*de las sanciones pertinentes contenidas en los contratos de arrendamiento correspondiente a las oficinas 510 511 y 512.*

*Para culminar, se puede traer a colación, los artículos correspondientes 161 a 163 del Código General del Proceso, aplicables al presente, el cual en el cual se regula la suspensión del proceso en virtud del pleito pendiente.”*

El extremo demandante recorrió la contestación de la demanda y se pronunció respecto de la excepción previa invocada por el demandado.

Solicita la parte demandada que se Declare probada la excepción de Pleito Pendiente entre las mismas partes, lo anterior teniendo en cuenta que actualmente se encuentra en curso un proceso ejecutivo interpuesto por la demandada, es decir DAVILA ARMENTA LIMITADA, en contra de FENOCO S.A., identificada con el radicado No. 47-001.40.53.002.2020.00237.00, la correspondió por reparto por el Juzgado Segundo Civil Municipal de d. Domicilio Social Bogotá Sede Santa Marta Calle 113 No. 7 - 21 Torre A oficina 1207 Talleres del Ferrocarril Edificio Teleport Business Park Cr. 20 Calle 2 / Entrada Barrio San Fernando PBX: (INT + 571) 215 2373 / 215 2382 Tel. (5) 420 7580 / Fax: Ext. 102 2 Santa Marta; con lo cual se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 100 del CGP.

En primer lugar, la excepción de Pleito Pendiente en los términos del Artículo 100 del CGP debe ser propuesta expresamente como una excepción previa, sin embargo, en el caso que ahora nos ocupa fue presentada indistintamente como una excepción de mérito; por lo cual, no se le puede dar el trámite adecuado. Sin perjuicio de lo anterior, señalamos que al momento en que se presenta el traslado de esta contestación no se cumplen los requisitos exigidos por la ley, esto es: (i) que exista otro proceso en curso, de no ser se configuraría más bien la excepción de cosa juzgada; (ii) que las pretensiones sean idénticas; (iii) que las partes sean las mismas y (iv) que los procesos estén fundamentados en los mismos hechos.

En el caso que ahora nos ocupa, si bien existe un proceso que recae sobre los contratos de arrendamiento suscritos entre la sociedad Dávila Armenta Ltda. – en calidad de arrendador, y Fenoco SA en calidad de arrendatario; sin embargo, contrario a lo señalado por la apoderada de la parte demandada, no existe identidad en la forma en que la calidad en la que cada una de las partes actúa en el proceso, ni en las pretensiones de cada una de las demandas.

Tel y como se ha indicado, el proceso ejecutivo promovido por la demandad Dávila Armenta Ltda., en contra de mi representada Fenoco SA, pretende el reconocimiento y pago a favor de esta de la suma de \$COP 72.612.272; por las sumas presuntamente adeudadas por la ejecutada; más los intereses moratorios que se causen hasta el momento del pago correspondiente. Por el contrario, en el proceso que ahora nos ocupa mi representada se puede decir de manera resumida que se pretende que se declare la existencia de los contratos de arrendamiento para las oficinas 510, 511 y 512 del Centro Comercial Prado

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
RAD. 2020.00283.00

DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.

DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

Plaza de la ciudad de Santa Marta; que se declare que Fenoco de buena fe aceptó hacer mejoras en los inmuebles arrendados con el consentimiento del Arrendador no incluidas ni tacita ni expresamente como obligación contractual en los Contratos de Arrendamiento, pero solicitadas por la parte demandada como un requisito para la entrega y recibo final de los inmuebles arrendados, de acuerdo con la reunión sostenida el día 10 de diciembre de 2019; y que como consecuencia de lo anterior, se condene al reconocimiento y pago en favor de mi representada al reembolso de los gastos en los que incurrió mi representada para cumplir con la devolución de los inmuebles anteriormente mencionados. Así las cosas, no existe identidad en las pretensiones de la demanda; por lo cual, no es posible que se declare la existencia de un pleito pendiente en el presente proceso.

Sentado lo anterior, procede el despacho a resolver previa las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES:**

Las excepciones previas encuentran su regulación en los artículos 100 y 101 ibídem, determinando esta última norma el trámite que debe dárseles una vez propuestas de manera tempestiva, están regidas por el principio de la taxatividad y deben ser decididas antes de la audiencia inicial siempre que no requieran práctica de prueba.

Tal figura tiene como finalidad corregir los errores que estén presentes en el proceso, con el propósito que éste continúe su curso sobre bases que aseguren la ausencia de causales de nulidad, siendo importante destacar que, en el evento que no se corrija una irregularidad advertida luego de su estudio, se pone fin a la actuación, lo que también sucede en el evento que no admita saneamiento.

Lo anterior es lo sostenido por el doctrinante Hernán Fabio López Blanco, quien a su vez expone que, *“la excepción previa busca que el demandado, desde un primer momento, manifieste las reservas que pueda tener respecto a la validez de la actuación, con el fin de que el proceso, subsanadas las irregularidades, se adelante sobre bases de absoluta firmeza, corrigiendo, de paso, fallas por omisión en las que incurrió el juez, porque es lo cierto que éste a través de las facultades de inadmisión de la demanda puede desde un primer momento obtener el saneamiento del proceso, deber que persiste a lo largo del mismo”*<sup>1</sup>

Es necesario recordar que el objetivo de las excepciones previas es atacar la forma del proceso o el ejercicio de la acción por presentarse alguna inconsistencia en la manera como se presentó la demanda, con el fin de evitar decisiones inhibitorias; a través de ellas, el excepcionante pone de presente al juez del proceso una serie de deficiencias que son externas al fondo del asunto y pretenden remediar vicios formales para impedir que el proceso continúe tal como se inició, pues de continuarse se tornaría imposible concluirlo con una sentencia de fondo.

Sobre este tema la Corte Suprema de Justicia sostuvo:

---

<sup>1</sup> Código General del Proceso. Parte General. Segunda Edición.

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
RAD. 2020.00283.00

DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.

DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

«Pertinente resulta mencionar ab initio que en 1970, cuando se adoptó el Código de Procedimiento Civil a través de los decretos 1400 y 2019, en el artículo 97, se contempló la posibilidad de que el demandado, junto con otras defensas que podía asumir, presentara excepciones previas. Estos impedimentos procesales debían tramitarse observando el procedimiento previsto para los incidentes y su decisión se adoptaba mediante auto (arts. 98 y 99). Existía, entonces, total claridad en el legislador en cuanto que la sentencia que, eventualmente, debiera dictarse, estaba reservada para la definición de las pretensiones y de las excepciones que no tuvieran el carácter de previas (art. 302 ib.).

La justificación de esa regulación evidenciaba el criterio acogido por la normatividad patria en torno a que dichos mecanismos no confrontaban lo sustancial del conflicto; solo tenían como función mejorar o depurar el procedimiento con miras a finiquitar en el fondo la contienda.

Así se refirió, en reciente oportunidad, la Corte sobre dicho mecanismo:

(...) una excepción cuya naturaleza es eminentemente previa o de previo pronunciamiento, equivalente a las que en pretérita oportunidad eran conocidas como dilatorias procesales o, simplemente, procesales (excepciones dilatorias judicis). Esta última connotación dimana de sus elementos, pues resulta innegable que su cometido no es el de enervar las pretensiones, ni procura inmiscuirse con el fondo de la cuestión debatida con miras a extinguir el derecho sustancial reclamado, sino, contrariamente, a impedir que el funcionario profiera una sentencia de fondo en la que aborde los aspectos sustanciales. Su objetivo fundamental es, pues, suspender, temporal o definitivamente, para oportunidad distinta, el fallo en ciernes; para decirlo en otros términos, su formulación por el demandado (que es ineludible) está determinada por el interés de persuadir al funcionario judicial de no proferir en las condiciones que evidencia el litigio, el fallo definitivo, habida cuenta que en su parecer existen circunstancias especiales que afectan el procedimiento ( Sala de Casación Civil, Sentencia SC-7805 del 2015, M.P. Margarita Cabello Blanco. CSJ SC 15 de enero de 2010, Exp. 1998 00181 01).

En esta oportunidad el apoderado del demandado formuló como la excepción previa de “*i) Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto*” argumentando lo señalado en líneas previas.

**i) Para resolver la primera de las excepciones previas propuestas por el demandado, “pleito pendiente” es necesario precisar, cuales son los requisitos axiológicos para que se configure la excepción de pleito pendiente como figura que pone fin al proceso, ellos son <sup>1</sup>que exista un asunto litigioso vigente paralelo a aquel en el que se invoca la excepción, <sup>2</sup>que entre este y aquel asunto exista igualdad de partes, <sup>3</sup> igualdad de causa petendi ó sea que se trate sobre las mismas circunstancias de hecho e <sup>4</sup>igualdad de petitum es decir que se edifiquen las mismas pretensiones.**

En el caso que nos ocupa, el demandando informa al despacho que se encuentra cursando en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA proceso de RAD. 47001405300220200023700, proceso que se

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
RAD. 2020.00283.00

DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.

DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

admitió el 06 de agosto de 2020, en el cual fungen como partes DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION – DEMANDANTE Y FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A. - DEMANDADO., así las cosas, tenemos que existe un asunto litigioso vigente con igualdad de partes al que conoce este despacho.

PROCESO RAD. 2020.00283 J01 CIVIL MUNICIPAL STA. MTA	PROCESO RAD 2020.00237 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA
DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.	DEMANDANTE: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION
DEMANDADO: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION	DEMANDADO: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.

De acuerdo al anterior cuadro comparativo, es claro para el despacho que entre este proceso y aquel alegado por el demandado como pendiente, hay igualdad de partes.

Sobre lo concerniente a la igualdad de causa petendi, tenemos que los hechos de la demanda que cursa en este juzgado y los que son de conocimiento del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA, no guardan similitud circunstancia esta que puede vislumbrarse a continuación:

PROCESO RAD. 2020.00283 J01 CIVIL MUNICIPAL STA. MTA	PROCESO RAD 2020.00237 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA
Que, en virtud de las obligaciones consagradas en el Contrato de Concesión, Fenoco S.A desde el año 1999 tomó a título de arrendamiento inmuebles propiedad de la sociedad Dávila Armenta Ltda., y entre otros ha suscrito diferentes contratos de arrendamiento, así: (i) Contrato de arrendamiento de las Oficinas 510 y 511 ubicadas en el centro comercial Prado Plaza de la ciudad de Santa Marta, el cual estuvo vigente desde el 3 de marzo del año 2000 hasta el 31 de diciembre de 2013, y (ii) Contrato de arrendamiento de las Oficinas 510, 511 y 512 ubicadas en el centro comercial Prado Plaza de la ciudad de Santa Marta, el cual fue suscrito el 27 de Diciembre de 2013 y estuvo vigente desde el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2017.	La demandante, SOCIEDAD DÁVILA ARMENTA LTDA, en su condición de arrendadora, celebró mediante documento privado de fecha del primero (1) de enero de 2019, tres (3) contratos de arrendamiento con la demandada FENOCO S. A. como arrendataria, en relación con las oficinas No. 510, 511 y 512 ubicadas en la Carrera 4ª No. 26-40 del Edificio Centro Comercial Prado Plaza, de la ciudad Santa Marta.
El día 6 de Noviembre de 2018 se suscribieron tres contratos de arrendamiento (en adelante “los contratos”) entre Dávila Armenta LTDA y Ferrocarriles del Norte de Colombia Fenoco S.A, así: un contrato de arrendamiento de local para oficina No. 510 con garaje 22A, la existencia de un contrato para el arrendamiento de oficina No. 511 con garaje 23A, y la existencia de un contrato para el arrendamiento de oficina No. 512 con garaje 23A; todos los inmuebles ubicados en el Centro Comercial Prado Plaza de la ciudad de Santa Marta, en la Carrera 4 No. 24 -40.	El término de los contratos de arrendamiento indicados en el numeral anterior fue de un (1) año cada uno, contado a partir del 1 de enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2019.

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
RAD. 2020.00283.00

DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.  
DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

<p>La vigencia de los contratos de arrendamiento descritos en el punto anterior, fue la comprendida entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Que el objeto de los contratos de arrendamiento de local para dichas oficinas fue el arrendamiento de local exclusivo para oficina y garaje para estacionamiento de vehículo.</li><li>2. Que, el valor del canon mensual del contrato de arrendamiento de la oficina 510 y garaje 22A fue de CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$ 5.940.000) más IVA y el pago de la cuota de administración del edificio centro comercial prado plaza.</li><li>3. Que, el valor del canon mensual del contrato de arrendamiento de la oficina 511 y garaje 22A fue de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE (\$ 4.405.000) más IVA y el pago de la cuota de administración del edificio centro comercial prado plaza.</li><li>4. Que, el valor del canon mensual del contrato de arrendamiento de la oficina 512 y garaje 23A fue de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$ 5.825.000) más IVA y el pago de la cuota de administración del edificio centro comercial prado plaza.</li></ol>	<p>El valor del canon de arrendamiento más la cuota de administración a cargo del arrendatario pactada en cada uno de esos contratos era el siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Oficina 510: CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS m/cte.(\$5.825.000) más cuota de administración por valor de SETECIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS m/cte. (\$709.300).</li><li>2. Oficina 511: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL PESOS m/cte (\$4.405.000) más cuota de administración por valor de QUINIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS m/cte. (\$518.500).</li><li>3. Oficina 512: CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS m/cte (\$5.940.000)más cuota de administración por valor de SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS m/cte. (\$642.000)</li></ol>
<p>Que, el 1 de enero de 2019 Fenoco S.A. suscribió los pagarés en blanco No. P-78603246 P-78603245, y P-78603244 con sus respectivas cartas de instrucciones, a favor del Arrendador hoy demandado, y como garantía de las obligaciones que surgieron de los Contratos de Arrendamiento y que se encontraban a cargo del Arrendatario.</p>	<p>El día 16 de octubre del año 2019, la arrendataria FENOCO, remite notificación de terminación de contrato de arrendamiento* a la SOCIEDAD DÁVILA ARMENTA, con relación a cada uno de los contratos de arrendamiento suscritos para cada oficina alquilada.</p>
<p>Que, con la debida autorización otorgada por el demandado, en vigencia de los contratos de arrendamiento a los que hemos hecho referencia, Fenoco realizó diferentes reparaciones locativas a las oficinas 510, 511 y 512, para garantizar el óptimo funcionamiento del CCO.</p> <p>Que, las reparaciones locativas anteriormente señaladas, se realizaron con el consentimiento del arrendador y de conformidad con la representación gráfica establecida en el plano A101 que se adjunta a la presente demanda como prueba documental, esto es, se unieron las tres oficinas en una sola gran superficie.</p> <p>Que, adicionalmente, a las mejoras señaladas en el hecho anterior, en la oficina 510 se realizó un aumento de capacidad de carga eléctrica de la oficina de 3kva a 50kva, lo cual implicó el cambio del transformador de energía que alimentaba la oficina.</p> <p>Que, Fenoco dio cumplimiento a los Contratos de Arrendamiento arriba mencionados y durante la ejecución del Contrato canceló de manera cumplida, los cánones de arrendamiento aplicables a los Contratos descritos en los numerales anteriores.</p> <p>Que, teniendo en cuenta que las partes acordaron que la fecha de vencimiento los Contratos sería el 31 de</p>	<p>El día 3 de diciembre de 2019, y como consecuencia de la notificación de terminación por parte de FENOCO, la SOCIEDAD DAVILA ARMENTA LTDA. remite comunicación a la arrendataria, recordando las obligaciones pactadas en cada uno de los contratos de arrendamiento en el sentido de que la restitución debía realizarse acorde a los términos pactados en la cláusula "RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE".</p> <p>En virtud de dicha comunicación, FENOCO solicita el 3 de diciembre de 2019 a la SOCIEDAD DAVILA ARMENTA reunión para concretar temas relacionados con el estado del inmueble, la cual es concedida el día 10 de diciembre de 2019 y en ella se les recuerda que las modificaciones efectuadas en las acometidas eléctricas de la oficina 511 debían ser restituidas en el mismo estado en que fueron entregadas, ya que FENOCO había realizado variaciones en dichas acometidas para su uso exclusivo, lo que podía generar incremento en el cobro de energía para los propietarios.</p> <p>Según se pudo constatar personalmente por parte de mi representado, para la fecha de la reunión con FENOCO del 10 de diciembre de 2019, no se avistaba ninguna intención de entrega del inmueble, pues todo en las oficinas marchaba como</p>

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

RAD. 2020.00283.00

DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.

DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

<p>diciembre de 2019, y que su Cláusula Cuarta estableció que “en caso de que ninguna de las partes comunique por escrito a la otra su intención de darlo por terminado con antelación de 60 días calendario a su vencimiento, este contrato se entenderá prorrogado por un período igual al inicialmente pactado” por medio de comunicaciones FNC-0698-2019, FNC-0699-2019 y FNC-0700-2019 Fenoco notificó oportunamente el día 15 de octubre de 2019 dentro del término establecido contractualmente, al arrendatario que Fenoco S.A había decidido no prorrogar el plazo de ejecución del contrato.</p>	<p>normalmente ocurría, muy a pesar de que la entrega debía producirse el 1º de enero del año 2020, tal y como había sido acordado en el contrato. Sin embargo, llegado el día de restitución por petición de FENOCO, se les concedió una prórroga verbal que no debía exceder del 03 de enero de 2020 como plazo último de la entrega formal del inmueble en las condiciones requeridas por el arrendador.</p>
<p>Que, por medio de comunicación de fecha 2 de diciembre de 2019, el demandado manifestó haber recibido la comunicación de no prórroga del Contrato de Arrendamiento, y realizó precisiones en relación con la restitución de los inmuebles; indicando que las oficinas debían ser restituidas en el mismo estado en el cual fueron entregadas en arrendamiento a mi representada.</p> <p>Que, en los Contratos de Arrendamiento suscritos, no estaba ni clara ni expresamente establecida la forma de entrega de las oficinas a la finalización del plazo del Contrato, dado que los Contratos se venían ejecutando desde el año 2000.</p> <p>Que, teniendo en cuenta que en los Contratos de arrendamiento suscritos, no estaba ni clara ni expresamente establecida la forma de entrega de las oficinas, el 10 de diciembre de 2019 se llevó a cabo una reunión en las instalaciones de Dávila Armenta con representantes de la demandante y la empresa demandada, para iniciar y coordinar el proceso de restitución de las oficinas dentro de los términos contractuales. En su oportunidad, la empresa demandada señaló que se debían entregar los bienes inmuebles individualizados, y con plena independencia en los servicios públicos, para tal efecto era necesario realzar unas mejoras no previstas inicialmente en los Contratos de Arrendamiento de las oficinas 510,511 y 512.</p> <p>Fenoco de buena fe aceptó hacer mejoras en los inmuebles arrendados con el consentimiento del Arrendador no incluidas como obligación contractual en los Contratos de Arrendamiento, pero solicitadas por la parte demandada como un requisito para la entrega y recibo final de los inmuebles arrendados, de acuerdo con la reunión el día 10 de diciembre de 2019.</p>	<p>El día 23 de diciembre de 2019, funcionarios de ELECTRICARIBE en reunión llevada a cabo en sus oficinas, manifestaron respecto a la acometida de la oficina 511 que "la acometida y el cambio realizado por parte de FENOCO en la red eléctrica podría generar incrementos en la facturación como consecuencia de los cambios realizados por parte de FENOCO en aros anteriores"; lo que sirvió de base para que mi representado exigiera el riguroso cumplimiento de la cláusula de entrega del inmueble en el mismo estado en que había sido entregado al arrendatario.</p> <p>En comunicación del 27 de diciembre remitida por FENOCO a la SOCIEDAD DAVILARMENTA, se confirma que la restitución sería programada para el día 2 de enero de 2020.</p> <p>El 30 de diciembre de 2019 mi representado, a través de sus delegados, hace un recorrido por las oficinas 510, 511 y 512 para verificar las condiciones en que se encontraban los inmuebles y se levanta un acta precisando los detalles, faltantes e inconformidades que debían repararse antes de que se produjera la entrega acordada para el día 2 de enero de 2020. Copia de esa acta se anexa a este escrito</p> <p>El día 2 de enero de 2020 las partes contratantes, representadas por sus delegados, asistieron a la cita para la entrega del inmueble. (Ver Acta suscrita entre las partes en la cual no se reciben los inmuebles). Sin embargo, ninguna de las oficinas referenciadas arriba se pudo recibir por cuanto no se encontraban debidamente reparadas, conforme al inventario realizado días atrás (30 de diciembre de 2019), encontrándose que las oficinas 510 y 512 seguían con los pisos principales totalmente manchados, tanto así que FENOCO no logró desmancharlos y debieron cambiar el piso, cambio que realizaron posterior a la fecha acordada para la entrega, pues pretendían que DAVILA ARMENTA recibiera las oficinas en dicho estado, sin tener en cuenta las cláusulas contractuales. Igualmente ocurrió con otros elementos faltantes o en muy mal estado, tal y como se evidencia en las actas suscritas y comunicaciones enviadas a FENOCO.</p>
<p>Que, el día 12 de diciembre de 2020 el Técnico eléctrico designado por Dávila Armenta Ltda, Ing. Leonardo Diaz Granados, en visita llevada a cabo en las oficinas de Prado Plaza con el técnico designado por parte de Fenoco, Ing. William Álvarez, indicó que se encontraba conforme con dejar instalada la acometida existente en la oficina 511 y que en tal sentido no era necesario realizar el cambio de la capacidad de carga de la mencionada oficina.</p>	<p>Al ser requerida la SOCIEDAD FENOCO por mi mandante por el pago de la CLAUSULA PENAL contemplada por el incumplimiento del arrendatario en las fechas y condiciones de entrega del inmueble, aquella alega en su favor Buena Fe, lo cual no puede ser admitido de nuestra parte en razón a que transcurrieron más de tres meses desde que se acordó las condiciones en que debían entregarse las oficinas, y la fecha en que realmente las entregaron a conformidad del arrendador fue precisamente para</p>

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

RAD. 2020.00283.00

DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.

DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

<p>Que, el 17 de diciembre de 2019 por medio de comunicación FNC-0834-2019 se notificó a Electricaribe SA ESP que las oficinas 510, 511 y 512 estarían desocupadas a partir del 1 de enero de 2020.</p> <p>Que, como consecuencia de reunión sostenida el día 23 de diciembre de 2020 en las oficinas de Electricaribe SA ESP, los representantes de Dávila Armenta solicitaron que Fenoco realizara los trámites administrativos con Electricaribe para lograr la disminución de la capacidad de carga de la Oficina 511, esto es, de 50 Kva a 3 Kva; situación que fue acogida por la demandante una vez fue notificado el cambio de criterio por parte del Arrendador.</p> <p>Que, el 27 de diciembre de 2019 por medio de comunicación FNC-0864-2019, Fenoco notificó a la Empresa de servicios públicos de Santa Marta ESSMAR E.S.P que las oficinas 510, 511 y 512 estarían desocupadas a partir del 1 de enero de 2020.</p> <p>Que, por medio de comunicación FNC-0863-2019 de fecha 27 de diciembre de 2019, Fenoco remitió a la demandada un plano arquitectónico en el cual se mostraron todas las mejoras y obras civiles realizados a las oficinas para la debida y oportuna entrega y aceptación final del propietario el cual se adjunta a la presente demanda. Igualmente en la mencionada comunicación, Fenoco informó a la sociedad demandada que a raíz de la reunión sostenida el 23 de Diciembre de 2019 en las oficinas de Electricaribe ESP a la cual asistieron representantes de Ferrocarriles del Norte de Colombia SA y Dávila Armenta Ltda., y en atención a la recomendación otorgada por los funcionarios de Electricaribe la compañía inició los trámites administrativos con Electricaribe para lograr la disminución de la Capacidad de Carga de la Oficina 511, esto es, de 50 Kva a 3 Kva.</p>	<p>las oficinas 510 y 512 el día 7 de enero de 2020, y para la oficina 511 el día 14 de enero de 2020.</p> <p>Posteriormente, FENOCO se comunica con la SOCIEDAD DÁVILA ARMENTA para establecer nueva fecha de entrega para el día 7 de enero de 2020, respecto de las oficinas 510 y 512 puesto que la oficina 511 no se encontraba lista para la restitución, en virtud de que la solicitud realizada por parte de FENOCO a ELECTRICARIBE fue realizada solo hasta el día 23 de diciembre de 2020</p> <p>El día 7 de enero de 2020 se suscribe acta de entrega de las oficinas 510 y 512, de las cuales una de ellas no fue firmada por el demandado, bajo el entendido de pretender que la SOCIEDAD DAVILA ARMENTA los liberara de toda responsabilidad económica por el incumplimiento en la fecha de entrega del inmueble. Sin embargo, en sitio, se firman otras dos actas de entrega una por la oficina 510 y otra por la 512 las cuales también se aportan como prueba a la presente demanda.</p> <p>Por otra parte, el día 14 de enero de 2020, se realiza nueva visita para entrega de la oficina 511 por parte de FENOCO, y a la cual se aporta como prueba acta de entrega de inmueble correspondiente</p> <p>El día 17 de enero de 2020, la SOCIEDAD DAVILA ARMENTA remite a FENOCO comunicación con la liquidación de la cláusula penal de cada contrato ante el incumplimiento respecto de la restitución de las oficinas 510, 511 y 512. En dicha comunicación se incluye el cobro de la administración del mes de enero de 2020 y las sanciones económicas por el incumplimiento del contrato, empero FENOCO se resiste a aceptar su incumplimiento, tal y como lo hizo saber mediante carta de fecha 17 de enero de 2020 la cual se aporta como prueba, en la que de manera displicente desconoce el derecho del arrendador a la sanción reclamada, tal y como lo señala el contrato.</p>
<p>Que en virtud de los comentarios efectuados por el arrendador, y en aras de no entrar a más discusiones, Fenoco procedió a adelantar las gestiones necesarias para entregar las oficinas objeto de los contratos de arrendamiento en los términos que solicitó el arrendador en la mencionada reunión.</p> <p>Que, el 2 de Enero de 2020 se llevó a cabo reunión en el Centro Comercial Prado Plaza, oficinas 510, 511 y 512 para llevar a cabo la entrega de los mencionados inmuebles, sin que la devolución se pudiera llevar a cabo debido a que los representantes de la sociedad Dávila Armenta manifestaron no poder recibir los inmuebles</p> <p>Que Fenoco de buena fe, y pese a que el arrendador incluyó nuevas actividades diferentes a las señaladas en la reunión llevada a cabo el pasado 30 de diciembre de 2019, se procedieron a realizar las actividades adicionales solicitadas por la empresa arrendadora.</p> <p>Que, una vez ejecutadas las obras adicionales solicitadas por el arrendador, el día 7 de enero de 2020 se realizó la devolución de las oficinas No. 510</p>	<p>De igual forma, a solicitud de FENOCO, se llevó a cabo reunión en la oficina del señor Ricardo Dávila el día 10 de febrero a las 3:30 de la tarde, miembro de la sociedad demandante, reunión a la que asistieron la vicepresidente de FENOCO Dra. Sandra Alturo, el señor Ricardo Dávila, la abogada María Del Rosario Urbina, María Teresa Duque Casas y quien suscribe esta demanda, en la cual de no hubo acuerdo alguno entre las partes para la cancelación de lo debido ya que no existía entre ellos el ánimo de negociar las cláusulas sancionatorias derivadas de los incumplimientos acaecidos por parte de FENOCO.</p> <p>De acuerdo a lo estipulado en los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes, los mismos prestan mérito ejecutivo, de acuerdo con la cláusula DECIMOCUARTA la cual establece:.. "El Arrendatario declara de manera expresa que el presente documento presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de... (i) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del arrendatario o cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este contrato, (ili) las sumas causadas y no pagadas</p>

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
 RAD. 2020.00283.00

DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.

DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

<p>y 512 del Centro Comercial Prado Plaza de la ciudad de Santa Marta.</p> <p>Que, Fenoco incurrió en gastos por una suma equivalente a OCHENTA Y DOS MILLONES TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$COP 82.038.551) para realizar las mejoras descritas en los numerales anteriores, en las oficinas 510, 511 y 512 de Centro Comercial Prado Plaza, los cuales fueron pagados a la empresa García Vesga SAS, contratista a cargo de la ejecución de las obras civiles requeridas para las mejoras mencionadas.</p> <p>Que Fenoco tiene derecho al reembolso de los gastos incurridos como mejoras con el consentimiento del arrendador, por una suma equivalente a OCHENTA Y DOS MILLONES TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$COP 82.038.551), más los intereses causados desde la fecha de realización y hasta que el Arrendador restituya las sumas.</p>	<p>por el arrendatario por concepto de servicios públicos del inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto se encuentre a cargo del arrendatario.</p> <p>Las partes fijaron la suma de OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$8.000.000), como sanción penal aplicable en cada contrato en caso de incumplimiento de lo acordado. Por tal razón, la deuda actual asciende a la cantidad de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$24.000.000) por capital.</p>
--	---

Del cuadro comparativo antes transcrito, podemos extraer que los hechos que son objeto de litigio dentro del proceso propiciado ante el PROCESO RAD 2020.00237 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA, y el que cursa en este despacho si bien giran en torno a los contratos de arrendamiento suscritos por DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION Y FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A., **en aquel proceso arguyen como causa Litis, el incumplimiento de dichos contratos en lo referente a canon, sanción por mora, clausula penal y cuotas de administración**, sin embargo en el que cursa en este despacho establecen el iter factico, sobre la edificación de mejoras por parte de fenoco en los inmuebles arrendados por DAVILA ARMENTA LIMITADA, por lo que sus **causa petendi**, son completamente diferentes, por lo que no existe entre estos igualdad en lo que a supuestos de hecho se refiere.

Ahora en lo que tiene que ver con la igualdad de petitum, ambos procesos se distancian rotundamente, pues tratan de asuntos litigiosos que si bien tienen fundamento factico en un mismo instrumento, esto es el contrato de arrendamiento, pretenden el reconocimiento de derechos completamente distintos y que incluso se tramitan en procesos categóricamente disimiles.

<p>PROCESO RAD. 2020.00283          J01 CIVIL MUNICIPAL          STA. MTA</p>	<p>PROCESO RAD 2020.00237          JUZGADO SEGUNDO CIVIL          MUNICIPAL DE SANTA MARTA</p>
---	--

Que se declare que Fenoco de buena fe aceptó hacer mejoras en los inmuebles arrendados con el consentimiento del Arrendador no incluidas como obligación contractual en los Contratos de Arrendamiento, pero solicitadas por la parte demandada como un requisito para la entrega y recibo final de los inmuebles arrendados, de acuerdo con la reunión sostenida el día 10 de diciembre de 2019.

Que se declare que las mejoras acordadas como un requisito para la entrega del inmueble entre Fenoco y el Arrendador consistieron en:

- Demolición Baldosa Enchape piso, Pared existente
- Demolición Muro (incluye retiro)
- Desmonte de Láminas en Panel yeso, (incluye retiro)mantener en buen estado la estructura o perfilera del cielo raso para su rehabilitación posterior
- Mampostería en Bloque liso No.5
- Pañete muro liso con mortero 1:4
- Estuco muro, este se aplicara en el interior y exterior del edificio para mejorar algunas superficies de muro para su posterior acabado en viniltex esto incluye los muros de dry wall incluye cintas de juntas.
- Pintura Interior tipo 1 de viniltex - 3 manos,
- Pintura Puerta en Madera
- Suministro e Instalación Cielo Raso, incluye elementos de fijación
- Suministro e instalación de Piso Cerámica 60x60, Incluye pega, mortero de Nivelación, emboquillado
- Suministro e instalación de

**PRIMERO:** Que se ordene el pago de las siguientes sumas:

- a) SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$72.612.272), según liquidación correspondiente a la sumatoria total de lo adeudado en cabeza de FENOCO aplicable a los tres contratos de arrendamiento derivados del incumplimiento de los mismos en la restitución de los inmuebles, lo cual desglosado corresponde a los siguientes valores:

OFICINA	CANON DE ARRENDAMIENTO	CANON ADICIONAL	SANCION POR MORA	CLAUSULA PENAL	CUOTA DE ADMINISTRACIÓN OFICINA Y GARAJE	TOTAL
510	\$5.825.000	\$5.825.000	4.077.486	\$8.000.000	\$709.300	\$24.436.786
511	\$4.405.000	\$4.405.000	\$6.166.986	\$8.000.000	\$518.500	\$23.495.486
512	\$5.940.000	\$5.940.000	\$4.158.000	\$8.000.000	\$642.000	\$24.680.000
<b>GRAN TOTAL</b>						<b>\$72.612.272</b>

- b) Intereses de mora desde que se hizo exigible la obligación hasta la cancelación total de los mismos.

**SEGUNDO:** Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

lavatrapero prefabricado of 511 • Suministro e instalación de ventana en Aluminio de 3,50m x 1,60m, incluye vidrio de 6 mm, perfilera en aluminio sencilla, dos hojas, corredizas. • Suministro e instalación entrepaños Oficinas, incluye Pintura • Resane con estuco cielo raso • Suministro e instalación de Superboard • Desmante de marcos metálicos y Desmante puerta metálica • Desmante de Puerta en Vidrio • Suministro e instalación de Puerta tipo Acordeón. Of. 511 • Suministro e instalación de Puerta entamborada 2.1X1, marco en Cedro, incluye bisagra, cerradura, gato hidráulico, y pintura de acabado.

Que se declare que Fenoco tiene derecho al reembolso de los gastos incurridos como mejoras con el consentimiento del arrendador, por una suma equivalente a OCHENTA Y DOS MILLONES TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$COP 82.038.551), más los intereses causados desde la fecha de realización y hasta que el Arrendador restituya las sumas.

Nótese que la pretensión invocada dentro del proceso cursante en este despacho es de naturaleza declarativa, pues busca se declare que FENOCO, tiene derecho al reconocimiento de mejoras, sin embargo, lo pretendido por DAVILA ARMENTA LIMITADA en el PROCESO RAD 2020.00237 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA es la orden de pago de unas sumas con base a un título ejecutivo, pues su pretensión es de naturaleza ejecutiva.

A diferencia de lo manifestado por el extremo demandado, lo que se llegare a resolver en este asunto, no afecta de ninguna manera la cosa juzgada y mucho

menos el orden legal establecido, amén de que la suspensión del proceso que solicita, en aras de prever esta posible violación no existe, pues el estatuto procesal establece una solución, en el imperativo caso en que exista un proceso declarativo en relación al título ejecutivo utilizado en demanda ejecutiva presentada antes o después de aquella así:

**ARTÍCULO 161. SUSPENSIÓN DEL PROCESO.** *El juez, a solicitud de parte, formulada antes de la sentencia, decretará la suspensión del proceso en los siguientes casos:*

- 1. Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvencción. **El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción.***
- 2. Cuando las partes la pidan de común acuerdo, por tiempo determinado. La presentación verbal o escrita de la solicitud suspende inmediatamente el proceso, salvo que las partes hayan convenido otra cosa.*

**PARÁGRAFO.** *Si la suspensión recae solamente sobre uno de los procesos acumulados, aquel será excluido de la acumulación para continuar el trámite de los demás.*

*También se suspenderá el trámite principal del proceso en los demás casos previstos en este código o en disposiciones especiales, sin necesidad de decreto del juez.*

Por esta razón no es factible acceder a la solicitud de suspensión del proceso solicitada por el demandado, pues la misma no cumple con los requisitos de la norma procesal en cita.

En este orden de ideas y de acuerdo al anterior recuento, es claro para este despacho que en el asunto no se configura la excepción de pleito pendiente, pues lo que el legislador busca proteger con esta excepción, es la tutela efectiva de la justicia y salva guardar la cosa juzgada pues esta como excepción previa al proceso busca ponerle fin de manera tajante lo que impide que se desestabilice el orden social establecido al evitar diferentes decisiones judiciales sobre un mismo asunto litigioso con igualdad de partes, lo que va de la mano con los fines del estado por su deber jurisdiccional y la integridad de la cosa juzgada.

Por lo anterior el despacho no encuentra acreditados los requisitos axiológicos para que prospere la excepción previa invocada por el demandado de “*Pleito pendiente entre las mismas partes*”

En virtud de lo anterior el juzgado,

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
RAD. 2020.00283.00  
DEMANDANTE: FERROCARRILES DEL NORTE DE COLOMBIA S.A.  
DAMANDADA: DAVILA ARMENTA LTDA EN LIQUIDACION

**II. RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARA NO PROBADA la excepción de “i) *Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto*”, atendiendo lo analizado en los considerandos de esta providencia.

**SEGUNDO:** NO ACCEDER a la solicitud de suspensión del proceso de conformidad con lo anteriormente expuesto.

Notifíquese y Cúmplase.

**MÓNICA CASTAÑEDA HERNÁNDEZ**  
**JUEZA**

JUZGADO PRIMERO CIVIL  
MUNICIPAL DE SANTA MARTA  
Por estado No. 34 de fecha 28 de abril de  
2023 se notificará el auto anterior.

Santa Marta,

Secretaria,  
Margarita Lopez Vides



**Firmado Por:**  
**Monica Del Carmen Castañeda Hernandez**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 001**  
**Santa Marta - Magdalena**

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: **c6d12ebaa6222aa5ef1feae5942be767e296b34514cf9f767e6d909fca247934**

Documento generado en 27/04/2023 02:08:42 PM

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