



San Andrés, Isla, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2022-00242-00
REFERENCIA: Ejecutivo Singular de Menor Cuantía
DEMANDANTE: Operadora Apartahotel Las Américas Ltda.
DEMANDADO: Red Pine S.A.S.
SENTENCIA No. 180 -23

1. OBJETO

Con fundamento en lo rituado en el numeral 2° del artículo 278 del CGP, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo singular de menor cuantía, promovido por Operadora Apartahotel Las Américas Ltda., identificada con el NIT. 827.000.418-5 contra Red Pine S.A.S., identificada con el NIT. 901.026.168-1, por no hallar pruebas pendientes por practicar.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

Del expediente se desprenden los hechos origen de la *litis*, así:

1. Que el veintisiete (27) de agosto de 2018, entre Operadora Apartahotel Las Américas Ltda., en calidad de arrendadora y, Red Pine S.A.S. en calidad de arrendataria, se celebró un contrato de arrendamiento sobre un local comercial, ubicado en la Av. 20 de julio de la Isla de San Andrés, primer piso del “Aparta Hotel las Américas”.
2. En dicho contrato se pactó un canon de arrendamiento inicial de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, así como un aumento anual del 12% sobre el monto del canon pactado, estableciendo que el término del contrato sería de un (1) año, prorrogable automáticamente por un periodo igual si las partes no manifestaban lo contrario.
3. Refiere la sociedad ejecutante que, con ocasión de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus Covid-19, Operadora Apartahotel Las Américas Ltda. decidió realizar unos descuentos a los cánones de arrendamiento de abril a diciembre de 2020 a todos sus arrendatarios, incluido el aquí ejecutante, decisión comunicada mediante carta de fecha trece (13) de junio del año 2020, así:

“Señores
Arrendatarios de Operadora Apartahotela Las Américas limitada.
La Ciudad

(...)

1. Durante los meses de abril y mayo de 2020, los arrendatarios deberán pagar el 30% del valor de la renta.
2. Durante los meses de junio, julio y agosto de 2020 los arrendatarios deberán pagar el 50% del valor de la renta
3. Durante los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2020, los arrendatarios deberán pagar el 60% del valor de la renta.

4. Durante el mes de diciembre de 2020, los arrendatarios deberán pagar el 70% del valor de la renta
 5. Durante los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020, NO se cobrará el valor de la administración.
 6. Durante los meses de agosto de 2020 y hasta diciembre de 2020, el valor a pagar por cuota de administración será del 50%.
 7. A partir de 2021, se pagará de acuerdo a lo estipulado en el contrato”
4. No obstante lo dispuesto en el numeral 7° de la carta a que se hace referencia en precedencia, mediante misiva del diecinueve (19) de noviembre de 2020, radicada bajo el No. SGOPA-0800, Operadora Apartahotel Las Américas Ltda. comunicó a la sociedad arrendataria que, la Junta de socios decidió cobrar durante el año 2021 el 80% del valor del canon.
5. Afirma, que pese a los descuentos efectuados, la sociedad ejecutada permanece en mora en el pago de sus obligaciones contractuales, adeudándole un saldo del mes de agosto de 2020 por valor de \$1.400.000; \$16.200.000 por los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2020¹; \$6.300.000 por el mes de diciembre de 2020; y \$14.400.000 por los meses de enero y febrero de 2021, fecha última en la que interpuso la demanda *sub examine*.

2.2. PRETENSIONES.

Con base en los anteriores hechos, mediante el ejercicio de la presente acción ejecutiva, la sociedad Operadora Apartahotel Las Américas Ltda. solicitó librar mandamiento de pago en contra de Red Pine S.A.S., con base en el contrato de arrendamiento suscrito el 27 de agosto de 2018, por los siguientes conceptos:

- Por la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$38.300.000), por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados desde el mes de agosto de 2020 hasta febrero de 2021, teniendo en cuenta los descuentos otorgados con ocasión de la *pandemia*.
- Por la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$1.800.338) por los intereses de mora causados entre el 6 de agosto de 2020 y hasta el 31 de enero de 2021.
- Por la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$37.933.056) por concepto de la cláusula penal pactada, equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes, teniendo en cuenta el incremento anual del 12%.
- Por los cánones que se vayan causando en el curso del proceso *los cuales para el año 2021 se redijeron por voluntad de la junta de socios al valor de SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$7.200.000)*.

2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES

Al expediente, se allegaron las siguientes:

¹ \$5.400.000, atendiendo los porcentajes deducidos

2.3.1. DEMANDANTE:

Al expediente, se allegaron las siguientes:

2.3.1. DEMANDANTE:

1. Poder y mensaje de datos de envío.
2. Certificado de existencia y representación legal de la operadora Apartahotel las Américas Limitada.
3. Certificado de existencia y representación legal de Red Pine S.A.S.
4. Contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por las partes.
5. Carta de descuentos de cánones de arrendamiento de fecha 13 de junio de 2020.
6. Carta informando porcentaje aplicable a cánones de arrendamiento para el año 2021 Rad. SCOP – 0800.
7. Certificado de matrícula mercantil del establecimiento de comercio denominado Red Pine 2, identificado con el No. 43345, expedido por la Cámara de Comercio de San Andrés y Providencia.
8. Certificado de tradición del bien inmueble identificado con folio de matrícula No. 340-134373, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
9. Certificado de matrícula mercantil del establecimiento de comercio denominado *Mac Serrezuela*, identificado con el No. 09-418130-02, expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena.
10. Certificado de matrícula mercantil del establecimiento de comercio denominado *Adom Gallery*, identificado con el No. 09-422551-02, expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena.
11. Certificado de matrícula mercantil del establecimiento de comercio denominado *Fr By Franklin Ramos*, identificado con el No. 09-420040-02, expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena.
12. Certificado de matrícula mercantil del establecimiento de comercio denominado *Carmen Steffens*, identificado con el No. 09-423611-02, expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena.
13. Informe de cuentas/saldo a pagar a cargo de la sociedad Red Pine S.A.S., suscrito por la representante legal y revisora Fiscal de Operadora Apartahotel Las Américas
14. Certificado de cuenta, expedido por Bancolombia S.A. - oficina San Andrés, expedido el 9 de febrero de 2021.

15. Certificado de vigencia de la tarjeta profesional de la apoderada judicial del extremo activo, doctor Violeta Fakih Elneser, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

2.3.2. DEMANDADO:

1. Poder.
2. Certificado contable, expedido por la contadora de Red Pine S.A.S. sobre los pagos efectuados a Operadora Apartahotel las Américas Ltda. *durante la pandemia, anticipo y una relación de cierre mes a mes durante la pandemia*, expedido el 8 de marzo de 2021.
3. Documento sin firma, titulado "*Denuncia abandono y crisis en San Andrés*" fechado: "*21 de agosto de 2020. 06:22 p.m.*".
4. Solicitud de audiencia de conciliación adiada 25 de noviembre de 2020, dirigida al *Centro de Conciliación Resolver*.
5. Constancia de imposibilidad de Acuerdo No. 00854/2020, expedida por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
6. Factura de venta No. FV-101771, expedida el 19 de marzo de 2020 por Apartahotel Las Américas Ltda, a nombre de Red Pine S.A.S. por concepto de *canon de arrendamiento*, por valor \$9.000.000.
7. Certificado de existencia y Representación Legal RED PINE S.A.S.
8. Los demás documentos allegados son ilegibles y/o están incompletos.

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

La demanda que dio inicio a este proceso correspondió inicialmente por reparto, al Juzgado Tercero Civil Municipal de esta ciudad, quien mediante auto del dieciocho (18) de febrero de 2021, libró mandamiento de pago en contra de la sociedad ejecutada por las sumas de dinero solicitadas en la demanda; providencia que fue notificada a Red Pine S.A.S. el cinco (5) de marzo de 2021² en la forma señalada en el Decreto Legislativo 806 de 2020³.

Simultáneamente, mediante auto No. 049-21 del 18 de noviembre de 2021, se decretaron las medidas cautelares solicitadas en escrito separado con la formulación de la demanda.

Dentro del término de traslado, la sociedad demandada, mediante memorial adiado diecisiete (17) de marzo de 2021 se opuso a las pretensiones del extremo activo, proponiendo las excepciones de mérito que denominó *i) cobro de lo no debido, e ii) inexistencia de incumplimiento de la obligación aquí pretendida, por fuerza mayor y o caso fortuito e imprevisibilidad, por lo que no hay lugar a cobrar cláusula penal.*

² Con ocasión del mensaje de datos enviado el 3 del mes y año en mención.

³ Vigente para la fecha en que se realizó el acto de notificación.

Por auto del veintitrés (23) de marzo de 2021, el entonces Juzgado de conocimiento reconoció personería a la mandataria judicial del extremo pasivo, y corrió traslado de las excepciones propuestas por la demandada a la sociedad demandante, quien el veintiséis (26) del mes y año en mención, presentó recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la citada providencia, el cual, fue resuelto de manera desfavorable mediante auto del cuatro (4) de agosto de 2021, previo traslado secretarial a la contraparte⁴.

El trece (13) de agosto de 2022, dentro de la oportunidad procesal pertinente conforme auto anterior, la sociedad actora recorrió el traslado de las excepciones perentorias en los términos del artículo 443 del CGP.

El veintitrés (23) de agosto de 2022, la apoderada de la sociedad Operador Apartahotel Las Américas Ltda. solicitó dar aplicación al artículo 121 del C.G. del P., con base en lo cual, el Juzgado Tercero Civil de esta municipalidad, por auto de fecha veintidós (22) de septiembre del año anterior, se separó del conocimiento del presente proceso, por haber operado la pérdida de competencia de que trata la norma en comento, ordenando su envío al Juzgado que le sigue en turno.

En ese sentido, mediante auto del cuatro (4) de noviembre de 2022, este Juzgado avocó el conocimiento del presente proceso, rechazando las pruebas testimoniales y el interrogatorio de parte deprecados por el extremo pasivo, por considerarlos impertinentes. Finalmente, por auto del veintisiete (27) de abril de 2023 prorrogó el término de competencia fijado en auto anterior.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA – RED PINE S.A.S.

Mediante escrito recibido el 17 marzo de 2021, la sociedad Red Pine S.A.S., a través de apoderada judicial, doctora María Yolima Aponte Rivillas, recorrió el traslado de la demanda proponiendo las excepciones de mérito que denominó i) *“cobro de lo no debido, e ii) inexistencia de incumplimiento de la obligación aquí pretendida, por fuerza mayor y o caso fortuito e imprevisibilidad, por lo que no hay lugar a cobrar cláusula penal”*.

La primera excepción, la hizo consistir en que la sociedad que representa, debido a la pandemia y a fenómenos climáticos, se vio obligada a hacer un cierre total del local arrendado, durante los meses de abril y mayo de 2020, y cierres parciales los meses de junio de 2020 a febrero de 2021, con base en lo cual, realizó un cálculo financiero a partir de lo que denominó el *uso real* del bien dado en arriendo, para concluir que, el *valor real* del arriendo durante los meses de abril de 2020 a febrero de 2021, descontando los días de cierre, ascendía a la suma de \$23.260.189, de los cuales, con los abonos efectuados en noviembre y octubre de 2020, por valor de \$17.500.000; el saldo a favor *por el mayor valor pagado en el mes de marzo de 2020, por valor de \$3.361.936; y el anticipo sin legalizar que asciende a la suma de \$18.000.000*, arroja un saldo a favor de Red Pine S.A.S. de \$15.601.747, con lo que afirma, no estar debiendo dinero alguno a la sociedad ejecutante, contrario a ello, tiene un saldo a su favor por concepto de pago de cánones de arrendamiento.

Indica, que los descuentos y alivios que fueron otorgados por la arrendadora, se hicieron de manera unilateral, desconociendo la bilateralidad del contrato de arrendamiento. En ese sentido indica, que los *alivios se agradecen pero no son equitativos para el uso y goce*

⁴ Término procesal del cual hizo uso la ejecutada, a través de memorial presentado el 7 de abril de 2021.

parcial que ejerció la demandada ... a la luz de la Ley 820 de 2003, código civil y sentencia -670/04 (sic) en el sentido de que el contrato de arrendamiento es una acción personal y no real, concluyendo que Red Pine SAS no tuvo en forma completa el uso y goce de la cosa desde el 19 de marzo de 2020 hasta el 21 de febrero de 2021.

Insiste que, en el presente caso hubo *vicisitudes* posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento – la pandemia y el huracán Iota, que disminuyeron el goce del arrendamiento, generando un desequilibrio contractual que a su juicio debe ser ajustado en los términos de los artículos 1986, 1988 y 1990 del C. C.

Por su parte, la excepción de *inexistencia de incumplimiento de la obligación aquí pretendida, por fuerza mayor y o caso fortuito e imprevisibilidad, por lo que no hay lugar a cobrar cláusula penal*, la sintetiza indicando que, *ante la evidencia de los hechos expuestos en la excepción anterior, se puede afirmar que no hay incumplimiento, y por tanto, no hay lugar a que se cobre la cláusula penal aquí solicitada*. Señala, que la emergencia sanitaria causada por el Covid-19 *constituye un hecho de fuerza mayor, exterior, irresistible e imprevisible, con fundamento en lo cual se suspendió una serie de obligaciones contractuales*.

Concluye que, *“El Covid-19, puede presentarse como fuerza mayor o como caso fortuito, Fuerza Mayor cuando implique la paralización de la persona, la empresa o sector industrial del que dependa el cumplimiento de la obligación, en cumplimiento de las ordenes de autoridad competente. En nuestro caso como no pudimos abrir el local, tampoco tuvimos el uso y el goce completo del inmueble, tampoco estábamos obligados a pagar un arriendo completo, por lo que no se configura un incumplimiento del contrato, y la norma general es que “la mora producida por fuerza mayor o caso fortuito no da lugar a indemnización de perjuicios” es claro que no hay lugar a cobrar la referida cláusula penal aquí solicitada. En efecto de acuerdo con el cuadro de liquidación presentado, lo que existe es un saldo a favor de mi representada de \$15.601.747.00, Cop”, con base en lo cual solicita declarar probadas las excepciones propuestas.*

5. CONSIDERACIONES

5.1. COMPETENCIA

Este Despacho Judicial es competente para conocer del asunto de la referencia, en razón al lugar donde debe satisfacerse la obligación originada en el negocio jurídico que involucra el título ejecutivo aportado como base de recaudo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 28 del CGP. Asimismo, es competente para conocer del presente asunto por tratarse de un proceso de menor cuantía, al tenor de lo preceptuado en el numeral 1° del artículo 26 *ibidem en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 18 de la Ob. Cit-*

5.2. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al Despacho verificar si en el presente caso, procede seguir adelante la ejecución conforme la orden de pago librada mediante auto No. 050-21 del 18 de febrero de 2021, o por el contrario, se encuentran probadas las excepciones propuesta por la ejecutada, denominadas i) *“cobro de lo no debido, e ii) inexistencia de incumplimiento de la obligación aquí pretendida, por fuerza mayor y o caso fortuito e imprevisibilidad, por lo que no hay lugar a cobrar cláusula penal”*

5.3. CASO CONCRETO.

Teniendo en cuenta los hechos que dieron origen a la presente demanda, se tiene que la pretensión de la sociedad Operadora Apartahotel Las Américas Ltda. es cobrar la obligación derivada del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 27 de agosto de 2018 con la sociedad Red Pine S.A.S., por un valor inicial de SETENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$76.233.056), por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto de 2020 a febrero de 2021, y los que en el curso de este proceso se hayan causado⁵, así como por concepto de la cláusula penal pactada en el referido contrato de arrendamiento, y los intereses de mora sobre los dineros adeudados.

Por su parte, la defensa del extremo pasivo se fincó en las excepciones que denominó i) cobro de lo no debido e ii) inexistencia de incumplimiento de la obligación por fuerza mayor o caso fortuito, comoquiera que considera que los valores cobrados no son proporcionales al uso y goce del bien, teniendo en cuenta que el mismo se vio interrumpido por la declaratoria de emergencia sanitaria por Covid-19.

Dentro del expediente está probado que el veintisiete (27) de agosto de 2018 entre Operadora Apartahotel Las Américas Ltda. y Red Pine S.A.S. se celebró un contrato de arrendamiento sobre un local comercial, ubicado en la Av. 20 de julio de la Isla de San Andrés, primer piso del “Aparta Hotel las Américas”, en el que se pactó un canon de arrendamiento inicial de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, así como un aumento anual del 12% sobre el monto del canon pactado, estableciendo que el término del contrato sería de un (1) año prorrogable automáticamente por un periodo igual si las partes no manifestaban lo contrario; documento del que emerge una obligación dineraria clara, expresa y exigible a cargo de la sociedad arrendataria, al tenor de lo dispuesto en el artículo 422 del CGP, condición que además, fue declarada y reconocida en la cláusula décimo sexta del acuerdo de voluntades⁶ en los siguientes términos:

DECIMA SEXTA MERITO EJECUTIVO: El presente contrato presta merito ejecutivo para que la ARRENDADORA en caso de mora o incumplimiento en el pago o de cualquiera de las obligaciones del ARRENDATARIO contemplados en este contrato y en la ley comercial y/o civil acuda a la justicia ordinaria para el cobro de los mismos. También el presente contrato presta merito ejecutivo para exigir el pago de la multa estipulada de los arrendamientos que salga a deber el ARRENDATARIO, y de los servicios públicos domiciliarios, así como de la cláusula penal o cualquiera otra suma a cargo de este, para lo cual bastará la sola afirmación hecha por la arrendadora en la demanda, que no podrá ser desvirtuada por el ARRENDATARIO sino con la presentación de los recibos de pago.

En dicho documento se indicó además que *“El cumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones de este contrato lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por la suma de TRES (3) VECES el valor del canon de arrendamiento vigente, a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento”*⁷.

⁵ Teniendo en cuenta los descuentos otorgados por la sociedad arrendadora a la arrendataria en razón de la pandemia

⁶ Costumbre mercantil

⁷ Cláusula décimo tercera del título ejecutivo base de esta acción.

Asimismo, está probado que debido a la pandemia por Covid-19⁸ el Gobierno Nacional, mediante Decreto 417 de 2020 declaró la Emergencia Económica, Social y Ecológica⁹ en todo el territorio nacional, la cual fue prorrogada de manera sucesiva hasta el pasado 30 de junio de 2022.

En ese sentido, se encuentra demostrado que, con ocasión de la referida *emergencia*, Apartahotel Las Américas Ltda. otorgó alivios financieros a sus arrendatarios a través de descuentos en los cánones de arrendamiento, decisión que fue comunicada mediante oficio del 13 de junio de 2020, así:

“Señores
Arrendatarios de Operadora Apartahotela Las Américas limitada.
La Ciudad

(...)

8. Durante los meses de abril y mayo de 2020, los arrendatarios deberán pagar el 30% del valor de la renta.
9. Durante los meses de junio, julio y agosto de 2020 los arrendatarios deberán pagar el 50% del valor de la renta
10. Durante los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2020, los arrendatarios deberán pagar el 60% del valor de la renta.
11. Durante el mes de diciembre de 2020, los arrendatarios deberán pagar el 70% del valor de la renta
12. Durante los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020, NO se cobrará el valor de la administración.
13. Durante los meses de agosto de 2020 y hasta diciembre de 2020, el valor a pagar por cuota de administración será del 50%.
14. A partir de 2021, se pagará de acuerdo a lo estipulado en el contrato”

No obstante lo indicado en el numeral 7° de dicha misiva, está demostrado que con posterioridad, mediante oficio del diecinueve (19) de noviembre de 2020, radicado bajo el No. SGOPA-0800, Operadora Apartahotel Las Américas Ltda. comunicó a la sociedad arrendataria que, *la Junta de socios decidió cobrar durante el año 2021 el 80% del valor del canon; siendo éstos los valores cobrados a través del presente proceso: los cánones de arrendamiento inicialmente pactados, sin el aumento anual establecido en el contrato base de ejecución, con los descuentos referidos en el oficio transcrito.*

Asimismo, está demostrado que en el marco del estado de Emergencia Económica Social y Ecológica, el Gobierno Nacional mediante Decreto 579 de 2020, adoptó entre otras, medidas en materia de contratos de arrendamiento, aplicables al arrendamiento tanto de inmuebles con destinación *habitacional como comercial*, del que se destaca el artículo tercero que al efecto reza:

ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

⁸ Hecho notario

⁹ Sin perjuicio de la emergencia sanitaria decretada con anterioridad por el Ministerio de Salud y Protección Social el 12 de marzo de 2020, mediante Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020.

En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. **De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior**, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.
2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. (Énfasis ajeno al original)

Finalmente, se hace necesario recordar que al tenor de lo establecido en el artículo 1602 del C.C. *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

De lo expuesto hasta aquí, refulge palmaria la existencia y exigibilidad de la obligación cobrada al extremo pasivo, contenida en el título ejecutivo aportado como base de recaudo, por tanto, cualquier hecho que tienda a desconocer la existencia o exigibilidad de dicha obligación debe no solo ser alegado sino probado por la ejecutada conforme lo reglado en el artículo 167 del C.G.P.

En ese sentido, la emergencia sanitaria, ecológica, social y económica, producto de la pandemia por covid – 19 a que apela la ejecutada para *evadir* la obligación contraída, no tiene la virtualidad de eximirla de sus obligaciones contractuales, tal como lo previó desde abril de 2020 el legislador excepcional en el Decreto en cita, con base en lo cual, resulta infundado e inadmisibles el *cálculo financiero* realizado por la sociedad arrendataria, a través del cual *simula* la reducción de los cánones de arrendamiento previamente pactados a partir de lo que denomina el *uso real*, para referirse a la apertura al público del local comercial.

Sin perjuicio de lo anterior, los argumentos enfilados a indicar que durante los meses de marzo de 2020 a febrero de 2021, Red Pine S.A.S. no pudo usar ni gozar del local comercial dado en arriendo, es un asunto que por su naturaleza escapa a la dinámica del proceso ejecutivo y se traslada al escenario del proceso declarativo, a pesar de lo cual, el Despacho considera ilustrativo traer a colación lo manifestado por la sociedad ejecutante al recorrer el traslado de la excepción que se analiza así:

En el caso sub iudice tal y como lo demuestra la propia parte ejecutada en el cuadro que la apoderada denomina “Relación cierres mes a mes durante la pandemia 2020-2021, se observa que **el arrendatario JAMÁS dejó de usar y gozar del bien, pues NUNCA se separó de su tenencia, tal y como ella relaciona, mes a mes**, haciendo anotaciones de ocupación, y de fechas de apertura al público, sin anotar que el local fuese entregado de forma material y personal en las fechas de no apertura al público al arrendador, devolviéndole de esta manera, la tenencia de manera esporádica, de acuerdo al cuadro

presentado. **Es a todas luces fácil concluir que la apoderada confunde el significado o la connotación de "el uso y goce del bien" (o la mera tenencia del arrendatario) con la actividad de APERTURA al público del local comercial, ajena al contrato pactado**, que no implica en modo alguno que el arrendatario no conservara el uso y el goce del bien arrendado, **pues este PERMANECIÓ en sus manos, a su disposición, con sus llaves, sus mercancías, su estantería, las cuales permanecieron resguardadas durante todo el periodo de la pandemia, abría y cerraba el almacén al público como a bien tuviera, siendo su mercancía bienes sin restricción de venta** (venta de relojes, de acuerdo a lo pactado en la cláusula 24 del contrato). (Énfasis ajeno al original).

Finalmente, huelga resaltar que la defensa fincada en los artículos 1986, 1988 y 1989 del C.C. no guarda relación con los argumentos expuestos en el escrito de excepciones, pues mientras en aquellos se regula lo atinente a las *restricciones del arrendador para efectuar reparaciones y los derechos de los arrendatarios por turbación de terceros*, el medio exceptivo se basa en el cierre del local debido a la pandemia.

Así las cosas, ante la claridad y exigibilidad de la obligación cobrada por este medio, huelga concluir que lo aquí cobrado es un valor debido, incluso menor al pactado, teniendo en cuenta que la solicitud de ejecución que dio inicio al presente proceso respeta los alivios otorgados de manera unilateral a la arrendataria, muy a pesar de su incumplimiento lo que echa al traste la excepción analizada.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la excepción denominada *inexistencia de incumplimiento de la obligación*, se sirve de los hechos que fundamentan la excepción anterior, el Despacho, por sustracción de materia, declarará no probada el medio exceptivo, pues ante el incumplimiento advertido, resulta procedente el cobro de la cláusula penal.

Corolario de lo anterior se declararán no probadas las excepciones propuestas y en su lugar, se ordenará seguir adelante la ejecución tal y como se dispuso en el mandamiento de pago; así como la presentación de la liquidación del crédito conforme las directrices sentadas en el artículo 446 del C.G.P.¹⁰

Llegados a este punto, en aras de definir el alcance de la orden de pago contenida en el numeral 4° del artículo primero de la parte resolutive del auto de fecha 18 de febrero de 2021, por medio del cual se libró mandamiento de pago *por concepto de los cánones de arrendamiento que se vayan causando en el curso del proceso*, resulta menester indicar que, los mismos se causaron durante los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2021, teniendo en cuenta que, la vigencia de la prórroga del contrato iba hasta el treinta y uno (31) de agosto del año en mención, al tenor de lo dispuesto en la cláusula tercera del documento base de ejecución, y si en gracia de discusión, se aceptara la terminación anticipada del contrato de arrendamiento por parte de la sociedad arrendataria, realizada a través de la devolución de las llaves mediante correo certificado en febrero de 2021, ello no la exime del pago de los cánones de arrendamiento por el tiempo contractual restante. Al respecto, el artículo 2003 del C. C., reza:

Quando 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 desahuciendo hubiera podido hacer cesar el

¹⁰ En la que se deberá imputar el pago del depósito a que hace referencia la cláusula veintiochoava del contrato de arrendamiento que sirve de base a esa ejecución.

arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio. (Subrayas y negrillas ajenas al original).

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.

Finalmente, con fundamento en lo rituado en el artículo 365 del C. G. del P., se condenará en costas a la sociedad Red Pine S.A.S., para lo cual, atendiendo las pautas señaladas en el numeral 1º del artículo 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 emitido por la Sala Administrativa del C.S. de la J. y atendiendo la naturaleza, calidad y duración de la gestión desplegada en esta *litis* por la mandataria judicial de la parte favorecida con la condena y la cuantía del litigio, se fijará en como monto de las agencias en derecho el equivalente al 10% del valor de los cánones de arrendamiento adeudados y la cláusula penal, respecto de la cual se ordena seguir adelante la ejecución.

6. DECISIÓN

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS ISLA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

7. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de *i) cobro de lo no debido e ii) inexistencia de incumplimiento de la obligación por fuerza mayor o caso fortuito*, propuestas por la sociedad ejecutada, conforme lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, se ordena **SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCIÓN**, de conformidad con lo ordenado en el mandamiento de pago de fecha dieciocho (18) de febrero de 2021, y lo expuesto en esta sentencia.

TERCERO. ORDÉNESE la liquidación del crédito, la cual deberá efectuarse en la forma indicada en el artículo 446 del C.G.P., con las indicaciones referidas en precedencia.

TERCERO. - CONDENAR en costas a la ejecutada, sociedad RED PINE S.A.S. **LIQUÍDENSE** por Secretaría. **INCLÚYANSE** como agencias en derecho la suma de ONCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS (\$11.944.300), a favor de la ejecutante OPERADORA APARTAHOTEL LAS AMERICAS LTDA, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA

Firmado Por:
Blanca Luz Gallardo Canchila
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 1
San Andres - San Andres

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: **943dd0d9e2652f3c02660a08a293fb52dfe35926e875cac0764d09641376a2fb**

Documento generado en 27/10/2023 06:11:48 PM

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