



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA N:	124
RADICADO	05001 31 03 002 2020 00178 00
PROCESO	VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	ARRENDAMIENTOS LONDOÑO GÓMEZ S.A
DEMANDADOS	JCO CONSULTORES & ABOGADOS S.A.S, JCO CONTADORES & ASOCIADOS S.A.S Y JUAN CAMILO OLAYA VARGAS
TEMAS SUBTEMAS	Y DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA CAUSAL DE MORA. LA APLICACIÓN DEL DECRETO 579 DE 2020 IMPIDE LA TERMINACION JUDICIAL DEL CONTRATO.
DECISIÓN	SE NIEGAN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En cumplimiento de la decisión de segunda instancia que en sede constitucional, emitiera la H Corte Suprema de Justicia, Sala civil, en la acción de tutela que contra este despacho se interpusiera, con Radicado 2021-00182, procede esta judicatura a proferir la presente sentencia.

ANTECEDENTES.

La demanda.

Conforme al documento suscrito el 26 de febrero de 2018 la demandante celebró en calidad de arrendador contrato de arrendamiento con destinación comercial con los demandados, en calidad de arrendatarios del inmueble ubicado en la carrera 42 # 3Sur – 81 oficina 0413 y carrera 42 # 3Sur – 51 donde se encuentran los parqueaderos 99061, 99062 y 99063 Conjunto Inmobiliario Milla de Oro en la ciudad de Medellín.

Señala como linderos especiales del inmueble los siguientes:
OFICINA 413: Norte: Con muro que lo separa de la oficina 412; Sur: muro y ventana que dan al vacío, zona común copropiedad; Oriente: El cual es su entrada, con pasillo y muro de la oficina 418; Occidente: Con terraza de la copropiedad; Cenit: techo que lo separa de la oficina 513 y Nadir: losa que lo separa del local 319.

PARQUEADEO 99061: Norte: con celda del parqueadero 99063; Sur: con celda del parqueadero 99061; Oriente: con muro de la copropiedad; Occidente: con zona de circulación vehicular; Cenit: con losa que lo separa del piso 01 y Nadir: con losa que lo separa del sótano 02.

PARQUEADEO 99062: Norte: con celda del parqueadero 99062; Sur: con celda del parqueadero 99060; Oriente: con muro de la copropiedad; Occidente: con zona de circulación vehicular; Cenit: con losa que lo separa del piso 01 y Nadir: con losa que lo separa del sótano 02.

PARQUEADEO 99063: Norte: con celda del parqueadero 99064; Sur: con celda del parqueadero 99062; Oriente: con muro de la copropiedad; Occidente: con zona de circulación vehicular; Cenit: con losa que lo separa del piso 01 y Nadir: con losa que lo separa del sótano 02.

Que en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento las partes acordaron que la vigencia del contrato sería de cinco (5) años a partir del 1 de marzo de 2018, y que en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento las partes convinieron fijar como canon mensual de arrendamiento la suma de \$9'200.000 más IVA comercial e incluida la cuota de administración, los cuales, deberían ser cancelados dentro de los cinco (5) días de cada periodo mensual al arrendador o a su orden. Acto seguido que en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento las partes acordaron que, al segundo año de vigencia del contrato de arrendamiento es decir a partir del 1 de marzo de 2019, el canon se reajustaría de manera automática en un porcentaje equivalente al IPC durante el año calendario inmediatamente anterior más 3 puntos porcentuales; a partir del tercer año de vigencia del contrato de arrendamiento es decir a partir del 1 de marzo de 2020 y así sucesivamente cada año, se reajustaría automáticamente en un porcentaje equivalente al IPC durante el año calendario inmediatamente anterior más 2 puntos porcentuales.

Como consecuencia del año anterior, el canon de arrendamiento para la fecha de presentación de la demanda era por valor de \$10'335.136 más IVA comercial.

Reporta con la presentación de la demanda, que el canon de arrendamiento ha tenido los siguientes incrementos:

- a) El 11 de marzo de 2019 el canon de arrendamiento quedó en la suma de \$9'768.560.
- b) El 11 de marzo de 2020 el canon de arrendamiento quedó en la suma de \$10'335.136.

Que los arrendatarios incumplieron el contrato de arrendamiento, dejando de pagar los cánones de arrendamiento e IVA comercial en la fecha pactada, debiendo la suma de \$71'622.493, y que a la fecha y a pesar del incumplimiento de las obligaciones, el arrendatario no ha hecho entrega material y formal a la inmobiliaria y/o el propietario del inmueble objeto del contrato de arrendamiento descrito en el hecho primero de la demanda.

Pretensiones.

Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrado el 26 de febrero de 2018 JCO CONSULTORES & ABOGADOS S.A.S, JCO CONTADORES & ASOCIADOS S.A.S Y JUAN CAMILO OLAYA VARGAS como arrendatarios y ARRENDAMIENTOS LONDOÑO GÓMEZ S.A como arrendadora, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento e IVA comercial de los meses de abril, mayo y junio de 2020 y de los meses que deje de pagar hasta que se ordene la restitución del inmueble arrendado ubicado en la carrera 42 # 3Sur – 81 oficina 0413, parqueaderos 99061, 99062 y 99063 de la carrera 42 # 3Sur – 51 del conjunto inmobiliario Milla de Oro de Medellín.

Que como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución del inmueble arrendado ubicado en la carrera 42 # 3Sur – 81 oficina 0413, parqueaderos 99061, 99062 y 99063 de la carrera 42 # 3Sur – 51 del conjunto inmobiliario Milla de Oro de Medellín.

Y que de no efectuarse la restitución del inmueble arrendado dentro de ejecutoria de la sentencia, se fije fecha para su restitución por parte del Despacho.

La resistencia.

Debidamente notificada la parte demandada, a través de apoderado judicial se pronunció en contra de las pretensiones de la demanda e interpuso excepciones de mérito.

En su defensa señaló frente al hecho cuarto, que en la misma cláusula se pactó expresamente la forma como debería llevarse a cabo el pago, es decir, “...*mediante botón de pagos PSE a través de la página web de EL ARRENDADOR, o por medio de código de barras, con el respectivo cobro del medio de recaudo...*”; y que durante toda la vigencia del contrato los demandados pagaron el canon de arrendamiento mediante el mecanismo del botón de pago PSE salvo cuando la misma demandante no tenía habilitada la página para dichos efectos.

Anotó que el hecho sexto está mal redactado, por cuanto el valor del canon de arrendamiento indicado en letras difiere del señalado en números. Es cierto que el canon de arrendamiento para el momento de contestación de la demanda ascendía a \$10'335.136.

Adicionó el hecho séptimo, señalando que desde la celebración del mismo contrato la demandante los autorizó de manera expresa a realizar ciertas reformas y adecuaciones, aceptando adicionalmente que el inmueble fuera restituido sin devolverlas a su estado original a la terminación del contrato.

Niega el hecho décimo, indicando que para la fecha en que fue presentada la demanda, así como para la fecha en que se presentó la contestación a la demanda, se han pagado la totalidad de los cánones de arrendamiento causados, resaltando que los cánones de arrendamiento correspondientes a los periodos mensuales de abril, mayo y junio de 2020 fueron pagados por el afianzador del contrato, tal y como fue manifestado expresamente por la misma demandante mediante respuesta a derecho de petición (anexos N° 3) presentado por una de las arrendatarias.

Que no entiende como, salvo que se trate de una mala fe dentro del presente proceso, la demandante afirma bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la presentación de la demanda que para el día 10 de septiembre de 2020 (fecha en que se radicó la demanda) se debían los cánones de arrendamiento de abril a mayo de 2020 cuando en sus archivos reposa constancia del pago de los cánones de arrendamiento por dichos meses. Pago que, de acuerdo con el artículo 2395 del Código Civil se constituyó como un pago por un tercero en los términos del artículo 1630 Ibidem, y por ende, liberador de la obligación de pagar el canon de arrendamiento (Anexo 4 y 4.1).

En este sentido, la misma entidad afianzadora, cuyo representante legal es el mismo apoderado judicial de la demandante, manifiesta expresamente en respuesta (anexo N° 5) a la pregunta SEGUNDA del derecho de petición que fuere presentado por una de LAS ARRENDATARIAS (Anexo N° 6) que: *"Es menester señalar que como afianzadora, pagamos al arrendador las obligaciones onerosas que los deudores principales no pagan en el contrato de arrendamiento, por lo que UNIFIANZA S.A se subroga en la obligación, permitiendo que la deuda de los arrendatarios sea saldada frente la inmobiliaria, y que dicha deuda sea transmitida a la afianzadora quién actúa como acreedor subrogado"*

Y agrega que frente a la pregunta tercera del mismo derecho de petición, UNIFIANZA S.A responde lo siguiente: *"Debido a la mora reportada por ARRENDAMIENTOS LONDOÑO GÓMEZ S.A en virtud del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento e IVA comercial correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de 2020 dentro de los plazos y términos*

estipulados en el contrato de arrendamiento ante(sic) descrito, UNIFIANZA S.A PAGÓ a ARRENDAMIENTO LONDOÑO GÓMEZ S.A dichos valores subrogándose en la obligación.”

Que los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre de 2020 han sido debidamente pagados (oportuna y completamente) conforme al siguiente detalle:

- Los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de julio y agosto de 2020 fueron pagados el 10 de agosto de 2020 mediante transferencia bancaria (pago por PSE) por valor de \$23´880.164 (Anexo N° 7)
- El canon de arrendamiento correspondiente al mes de septiembre de 2020 fue pagado el día 4 de septiembre de 2020 mediante transferencia bancaria (pago por PSE) por valor de \$11´943.082 (Anexo 8).

Que todo lo anterior demuestra que el hecho 10 de la demanda, y en el cual se fundamenta la misma sobre la falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020 es completamente falsa pues los mismos se encontraban 100% pagados al momento de presentarse de la demanda, tal y como ha sido confesado por la misma parte demandante en la respuesta al derecho de petición, manifestado por la afianzadora del contrato, y demostrado con los documentos que se aportaron con la contestación de la demanda.

De igual manera niega el hecho décimo primero, indicando que para el momento en que se da respuesta a la presente demanda, los demandados se encuentran ocupando los inmuebles como tenedores legítimos en virtud de un contrato de arrendamiento legalmente celebrado.

Interpone como excepciones de mérito las siguientes:

PAGO – APLICACIÓN DEL INCISO 6 DEL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 384 DEL C.G.P:

Señalando que para el momento de presentación de la demanda todos y cada uno de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio y septiembre de 2020 habían sido pagados a favor de la arrendadora.

Y añade que miente la demandante cuando afirma en el hecho décimo de la demanda, que los arrendatarios deben la suma de \$71´622.493 pues para el momento de presentación de la demanda los arrendatarios no deben a favor de la arrendadora ni un solo peso por concepto de cánones de arrendamiento por cualquier otro concepto.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2361 y siguientes del Código Civil, que consagra que el pago que hace el afianzador como consecuencia del contrato de fianza, es un pago que extingue una obligación ajena. En este orden de ideas, el pago hecho por UNIFIANZA S.A, en virtud del contrato de fianza celebrado con la demandante por concepto de cánones de arrendamiento de los periodos de abril, mayo y junio de 2020 debe entenderse con un pago que extingue la obligación de los arrendatarios por dichos periodos.

IMPOSIBILIDAD DE SOLICITAR LA TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO, APLICAR SANCIONES, PENALIDADES O MORA POR EXPRESO MANDATO LEGAL.

Excepción que presentan como medio de defensa aplicable en el evento de que el despacho interprete y entienda que las pretensiones se fundamentan en el hecho de haber pagado tardíamente los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio, estando cobijados por el Decreto Legislativo expedido como consecuencia del estado de emergencia económico, social y ecológico decretado por el Gobierno Nacional como consecuencia de la pandemia por COVID19.

Que el Decreto Legislativo N° 579 del 15 de abril de 2020 fue expedido como consecuencia, entre otras cosas, de las declaraciones hechas por el Fondo Mundial Internacional mediante comunicado de prensa 20/114 del 27 de marzo de 2020, en el cual expresó:

“Estamos en una situación sin precedentes en que una pandemia mundial se ha convertido en una crisis económica y financiera. Dada la interrupción repentina de la actividad económica, el producto mundial se contraerá en el 2020. Los países miembros ya han tomado medidas extraordinarias para salvaguardar vidas y salvaguardar la actividad económica. Pero es necesario hacer más. Se debe dar prioridad al apoyo fiscal focalizado para los hogares y las empresas vulnerables a fin de acelerar y afianzar la recuperación en 2021...”

Igualmente resaltó que:

“...las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, afectan la generación de ingresos de un importante número de ciudadanos, y por ende, el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles tanto de destinación habitacional como comercial.”

Más adelante, e igualmente en las consideraciones del Decreto se indicó:

“Que el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 determina que el no pago por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término pactado constituye causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato.

Que en el marco de esta coyuntura, podrían presentarse incumplimientos contractuales masivos que derivarían en providencias judiciales de restitución de inmuebles en aplicación del artículo 384 del Código General del Proceso, y como consecuencia de ello, la ejecución de múltiples desalojos a cargo de la Policía Nacional en observancia del artículo 79 de la Ley 1801 de 2016.”

TEMERIDAD O MALA Fe

La que fundamenta en que quedó dicho y demostrado que la parte demandante a sabiendas que ya le fueron pagados los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, afirmaron, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la presentación de la demanda que los demandados adeudan la suma de \$71´622.493, cuando no es así tal y como se puede comprobar de las pruebas documentales aportadas.

Que el artículo 80 ibidem señala que cuando el juez encuentra probadas las conductas anteriores, deberá imponer la condena al pago de los perjuicios, y en el evento en que no sea posible fijar su monto, ordenará que se liquiden por incidente. Que los perjuicios que se generan como consecuencia de la conducta temeraria y de mala fe en la que incurre la parte DEMANDANTE, consisten en un lucro cesante que se explica como sigue:

Juan Camilo Olaya V. es empleado de la sociedad JCO CONSULTORES & ABOGADOS S.A.S y de la sociedad JCO CONTADORES & ASOCIADOS S.A.S. La primera de ellas presta servicios de asesoría jurídica en los diferentes campos del derecho. Por regla general el pacto de honorarios que celebra con sus clientes es a razón de medio salario mínimo (0.5) mensual vigente por cada hora de trabajo, y que el tiempo que Juan Camilo Olaya ha destinado a atender esta demanda temeraria y de mala fe, genera un daño patrimonial para la sociedad JCO CONSULTORES & ABOGADOS S.A.S en la modalidad de lucro cesante como consecuencia de los honorarios que se están dejando de causar y facturar a cargo de los clientes de la oficina durante dicho tiempo, ya que para el momento en que se presenta la contestación, se han destinado ONCE HORAS Y CUARENTA Y UN MINUTOS.

Y al no saber cuánto más tiempo requerirá atender los trámites de este proceso, respetuosamente solicita que el monto de los perjuicios sea liquidado por incidente una vez se hayan agotado todas las etapas procesales correspondientes.

De conformidad con el artículo 81 Ibidem, y de acuerdo con la información que se obtenga de los testimonios e interrogatorios de parte solicitados, solicita igualmente de manera respetuosa, que en caso de encontrarse probada la temeridad o mala fe por parte del apoderado (quien se recuerda es el mismo representante legal de la sociedad UNIFIANZA S.A y por ende tiene conocimiento pleno de la situación de primera mano) se le imponga, adicionalmente multa de diez (10) a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, declarándose como deudor solidario a la demandante, para lo cual citó el artículo 86 del C.G.P.

CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales.

En el presente proceso se observa el cumplimiento de los presupuestos formales para dictar una sentencia de fondo estimatoria, como son: Jurisdicción, Competencia, Capacidad para ser parte y para comparecer, Demanda en debida forma, además que no existe tampoco causal de caducidad ni nulidades que declaren que afecten la validez de lo actuado.

Problemas Jurídicos.

Debe accederse a las pretensiones de la demanda y declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y que recae sobre los inmuebles ubicados en la carrera 42 # 3 Sur – 81 oficina 0413, y en la carrera 42 # 3 Sur – 51 parqueaderos 99061, 99062 y 99063 del conjunto inmobiliario Milla de Oro de esta ciudad de Medellín, por haberse probado la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento reportados por la parte demandante?

O contrario a ello, no se acreditó que se haya presentado mora en el pago de los cánones al haber sido estos cancelados por la afianzadora del contrato de arrendamiento y por tanto, no es posible endilgar a los demandados la mora que conlleve a la terminación del contrato?

Prospera alguna de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada que lleven al traste con las pretensiones de la demanda?

Debe condenarse a la parte demandante a la sanción consagrada en el CGP por haber interpuesto una demanda con temeridad y mala fe?

Del Contrato de Arrendamiento.

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en

contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2º, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518), cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); (ii) en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); (iii) en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima (artículo 521) o con pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

Conforme el artículo 518 del C. de Co., las causas para que el arrendador pueda invocar la terminación del contrato que recae sobre local comercial y la consecuente restitución del mismo, son tres a saber:

- a) Incumplimiento del contrato, lo que ocurre cuando el arrendatario no paga el canon en la forma y términos acordados, cambia la destinación del inmueble en perjuicio de los derechos del arrendador, no realiza obras de conservación del mismo, y sub-arrienda todo el inmueble o área de más del 50% de éste.
- b) Cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario.
- c) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

A su turno, el artículo 1973 del C. civil refiere que *"el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio*

determinado". La definición anterior, quiere decir, que de una parte el arrendador, se obliga a entregar una cosa mueble o inmueble al arrendatario, quien podrá usarla y gozarla en calidad de tenedor, debiendo pagar por ello una suma de dinero correspondiente a un canon mensual.

Tenemos entonces que el contrato de arrendamiento tiene las siguientes características: Es **bilateral**, porque las dos partes se obligan recíprocamente, **oneroso**, porque ambos contratantes reciben alguna utilidad, **conmutativo**, porque cada una de las partes se obliga para con la otra, de una manera equivalente, **principal**, porque subsiste por sí mismo y no necesita de otro contrato o convención; y **consensual**, porque se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades, es decir, no requiere de ninguna solemnidad, aunque esto no le resta la posibilidad que pueda hacerse por escrito, mediante suscripción de documento privado. Y debe ser así, porque de lo contrario devendría en otro contrato o convención.

Para el caso de marras estamos frente a un contrato de arrendamiento de inmueble de naturaleza comercial, lo que quiere decir que debe analizarse a la luz de las normas del Código de comercio y no del Código Civil, según voces del artículo 1º del mismo C. de Co. que indica que *"Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas"*.

Además, porque el artículo 13 ídem señala que para todos los efectos legales se presume que una persona ejerce el comercio en los siguientes casos: a) cuando se halle inscrita en el registro mercantil, a) Cuando tenga establecimiento de comercio abierto, y 3) Cuando se anuncie al público como comerciante por cualquier medio.

Aunado a ello el contrato de arrendamiento se considera parte integrante del establecimiento de comercio.

Por ello define la doctrina el contrato de arrendamiento de inmueble con destinación comercial como aquel *"contrato en que una parte concede a otro el goce y disfrute de un inmueble con destinación comercial, y ésta a su vez, se obliga a cancelar como contraprestación un precio o renta"*¹.

El precio es uno de los elementos esenciales de este tipo de contratos, de allí se deriva su característica de oneroso, porque si no cambiaría su naturaleza por completo; teniendo plena

¹ Naranjo Ochoa, Fabio. Contrato de arrendamiento, proceso de restitución del inmueble, proceso de regulación de la renta. Ed. Librería jurídica Sánchez R. Ltda, edición 12. Año 2006, pág. 95.

libertad en materia comercial para establecer el canon de arrendamiento, en este aspecto no hay limitación alguna, dada la libre voluntad de los contratantes en suscribir dicho contrato.

Este tipo de contratos se hacen por largos periodos de tiempo, precisamente porque lo que busca el comerciante o la empresa es poder conseguir una estabilidad en su actividad comercial o mercantil, además si requiere el mejoramiento del inmueble para el ejercicio de la actividad, dicha inversión debe justificarse en el tiempo. Por ello, la ley comercial establece para el arrendatario el derecho a la renovación transcurridos los dos años de permanencia en el inmueble, a menos que se encuentre inmerso en alguna de las causales que obliguen a su terminación.

El periodo de dos años se dispuso por el legislador por considerar que es un tiempo suficiente para que el arrendatario no solo logre acreditar su empresa, marca o establecimiento de comercio, sino que pueda verificar las condiciones del mercado y determine la viabilidad de su funcionamiento. De la misma manera, es un término prudencial para probar al arrendador su capacidad de pago del canon de arrendamiento pactado.

El artículo 518 CCo, establece entonces 3 causales de terminación del contrato de arrendamiento que resultan taxativas dado el carácter especial de este tipo de contratos donde se protege al arrendatario que como comerciante pretende acreditar su establecimiento o su negocio, y son: el incumplimiento del contrato, la necesidad de ocupación para habitación o establecimiento sustancialmente diferente al que tiene el inquilino, y la necesidad de reconstrucción, reparación o demolición del inmueble.

La mora en el pago de la renta o canon de arrendamiento constituye sin duda un incumplimiento al contrato, y la manifestación que haga el arrendador sobre la falta de pago de parte del arrendatario es una presunción (o hecho negativo expuesto por el demandante que no exige acreditación de su parte) por lo que corresponde al demandado rebatirlo acreditando que efectivamente está al día con los cánones. La carga de la prueba en este caso se revierte al arrendatario que debe demostrar el pago. Así mismo, si se modifica la forma de pago previamente estipulada en el contrato, al tratarse de un contrato consensual las partes pueden modificarlo verbalmente, aunque la carga de probar tal modificación está en quien la asevera.

La aplicación del Decreto 579 de 2020 en los contratos de arrendamiento.

Con ocasión de la pandemia del Covid 19, el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio, y por cuenta de ello, expidió entre otros, el

Decreto 579 del 15 de abril de 2020, mediante el cual se modificaron algunas de las reglas que rigen para los contratos de arrendamiento, atendiendo precisamente a que la pandemia obligó a muchas personas a cesar en sus actividades laborales o comerciales, y por tanto, la reducción de sus ingresos resultaba notoria, impidiéndoles cumplir a cabalidad con sus obligaciones.

Fue así como consagró en el artículo 3º de aquel Decreto:

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. 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 periodo correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes 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, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

CASO CONCRETO.

Para resolver el presente asunto de cara a los problemas jurídicos planteados es necesario entonces verificar si en efecto la parte demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento referidos en la demanda.

Debe tenerse en cuenta que este despacho ya habia emitido una sentencia de fondo que resolvió este asunto, al realizar la audiencia inicial con aplicación de su parágrafo el día 11 de marzo de 2021; pero en virtud del amparo constitucional interpuesto contra esta agencia judicial por parte de los demandados, y que fuere concedido en segunda instancia por la H Corte Suprema de Justicia, Sala civil, es necesario que este despacho proceda nuevamente a proferir una sentencia de mérito, por lo cual, algunas de las consideraciones relacionadas con la providencia anterior, estarán inmersas en la presente sentencia.

Aunado a ello, la presente sentencia se profiere en forma escrita, dado el término otorgado por la Corte para emitir la decisión, ademas que todas las etapas en oralidad fueron debidamente evacuadas, y por estar relacionado el amparo constitucional solo a la decision de fondo, aquellas conservaron su validez.

Como parte del análisis de los problemas juridicos planteados, debe decirse que los cánones de julio a septiembre de 2020, según las pruebas allegadas al plenario por la parte demandada y la declaración que hiciera la Representante Legal de la sociedad demandante, demostraron que no existe mora en aquellos pagos, sino que aquellos se hicieron por fuera del termino pactado en el contrato, es decir con posterioridad a las 5 primeros dias del mes, pero esto referido a los pagos de julio y agosto que se hicieron el 10 de agosto según consta en la prueba documental allegada digitalmente por la parte demandada, en la cual se observa el pantallazo de los pagos hechos a la demandante.

Esto puede constituir un retardo en el pago de los cánones, pero aquello no puede entenderse como una causal de mora para terminar el contrato porque aquel pago por fuera del término se presentó precisamente por los inconvenientes que se presentaron entre los contratantes por cuenta de los cánones de arrendamiento anteriores, que generaron una cadena de correos electrónicos hasta el dia 10 de agosto de 2020 cuando se envió la factura electrónica para el pago. Asi entonces es claro para esta agencia judicial que no se presentó tal incumplimiento contractual por cuenta de estos cánones reportados en los hechos de la demanda como en mora.

El eje central de esta causal de mora se presenta entonces en los cánones de los meses de abril, mayo y junio de 2020 que señala la parte demandada tampoco adeudar por el pago que de aquellos, realizó la afianzadora del contrato de arrendamiento.

Se aporta como pruebas de lo anterior, la cadena de correos que se inició desde el dia 30 de marzo de 2020, en el cual la parte demandada solicita a la inmobiliaria demandante no hacer

efectivo el cobro del canon del mes de abril de 2020 por cuenta del cierre del edificio por parte de la administración a causa de la pandemia del COVID 19.

De los correos no se observa que en efecto la parte demandada quisiera la exoneración de los tres meses de los cánones adeudados, pero si es importante resaltar la negativa a la propuesta de la parte demandante y de los propietarios del inmueble a los demandados, fue rechazada con un "NO" rotundo y escrito en mayúsculas; sin que se presentara una contrapropuesta o una fórmula que permitiera la solución del pago, al punto que no se pagaron ni mayo ni junio, pese a que la discusión se centró en principio en el canon del mes de abril.

De la misma manera está en el plenario copia del acta de conciliación del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá del 4 de agosto de 2020, en el cual se verifica que los convocantes contrario a lo indicando por la parte demandada, no solo fue la afianzadora sino también la inmobiliaria demandante y la pretensión no fue solamente la terminación del contrato de arrendamiento, sino también llegar a un acuerdo sobre el pago de lo adeudado y las condiciones de continuación del contrato de arrendamiento; acuerdo al cual no se llegó y por tanto se expidió el acta de no acuerdo por parte de aquel centro de conciliación.

En el mismo sentido se resalta la respuesta que fue dada al derecho de petición que la misma parte demandada elevó ante la sociedad afianzadora cuando señaló frente a los pagos de los cánones de abril a junio de 2020:

"Es menester señalar que como afianzadora, pagamos al arrendador las obligaciones onerosas que los deudores principales no pagan en el contrato de arrendamiento, por lo que UNIFIANZA S.A se subroga en la obligación, permitiendo que la deuda de los arrendatarios sea saldada frente a la inmobiliaria, y que dicha deuda sea transmitida a la afianzadora quién actúa como acreedor subrogado"

De las pruebas anteriormente resaltadas, puede afirmarse que en efecto está probada la falta de pago de los cánones de arrendamiento de parte de los demandados para los meses de abril, mayo y junio de 2020, lo cual en efecto configura la causal consagrada en la norma, para declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento.

Aunado a ello en el interrogatorio de parte que rindiera el representante legal de las sociedades demandadas y demandado a su vez como persona natural, confesó que en efecto no se han cancelado aquellos cánones de arrendamiento por ellos, pero sí por cuenta de la afianzadora;

lo que a todas luces soporta la mora o incumplimiento de las obligaciones del arrendatario con respecto al contrato de arrendamiento.

Empero, atendiendo no solo a los medios exceptivos invocados por la parte demandada, sino a la situación especial que se presentó durante los meses en los cuales la parte demandada incurrió en mora, por cuenta de la pandemia del Covid 19, es preciso analizar los mismos, en atención a la vocación que tendrían aquellos de enervar las pretensiones de la demanda.

En cuanto a la excepción de Pago, considera este despacho que la misma no habrá de prosperar puesto que está acreditado según las pruebas relacionadas en esta providencia, que la parte demandada no canceló los cánones de arrendamiento de abril, mayo y junio, puesto que aquellos fueron cancelados por parte de la afianzadora. Y esto *per se* no exonera a los demandados del pago de aquellos cánones, puesto que el pago se realiza en virtud de la relación contractual que existe entre la arrendadora y la aseguradora, relación contractual que no se extiende a la arrendataria del contrato, puesto que como no es parte en aquel, tampoco cumple su obligación en favor del arrendatario del contrato. Por tanto, sigue en cabeza de este último el pago de los cánones de arrendamiento, por cuenta de la continuidad del uso y goce del inmueble dado en tenencia.

Y si bien se acreditó el pago de parte de los demandados de los meses siguientes -julio a septiembre de 2020-, la excepción esta encaminada a declarar la falta de mora en los cánones como un hecho nuevo que enerva las pretensiones de la demanda, al desvirtuar totalmente la falta de pago, lo cual no es del todo cierto, dada la existencia de unos pagos aún pendientes.

En cuanto a la excepción que denomina "Imposibilidad de solicitar la terminación unilateral del contrato, aplicar sanciones, penalidades o mora por expreso mandato legal", la cual ampara en el Decreto Legislativo expedido como consecuencia del Estado de Emergencia Económico, Social y Ecológico decretado por el Gobierno Nacional como consecuencia de la pandemia por Covid 19, y mas concretamente con fundamento en el artículo 3º del Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020, que contempla las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, que afectan la generación de ingresos de un importante número de ciudadanos, y por ende, el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles tanto de destinación habitacional como comercial; debe este despacho señalar lo siguiente.

Si bien es cierto, en este asunto, se probó la mora del pago de los demandados en el canon de arrendamiento, por los meses ya señalados, no puede dejarse de lado que para esos meses

precisamente comenzó la vigencia un decreto del Gobierno Nacional que protegía a esos arrendatarios que por cuenta de la pandemia, no pudieron continuar ejerciendo sus labores o su actividad económica, viendo menguados sus ingresos, y con ello, la posibilidad de cumplir a cabalidad con las obligaciones propias de los contratos de arrendamiento que estaban vigentes para el momento en que se presentó la emergencia económica.

Es así como el Decreto del Gobierno permitió que las partes pudieran llegar a un acuerdo sobre las condiciones para lograr el pago de los cánones de arrendamiento para los meses de abril a junio de 2020, en los cuales no podrían cobrarse intereses de mora, penalidades, sanciones o cualquier tipo de indemnización por el no cumplimiento del pago. También consagró que en caso de no llegar a un acuerdo, el arrendatario debía pagar al arrendador la totalidad de los cánones de aquellos meses, sin que pudiese cobrar intereses de mora, ni penalidades, ni sanciones ni indemnizaciones; lo cual debe incluir aquella posibilidad que tiene el arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones.

Así lo precisó la Corte Suprema de Justicia en la sentencia de tutela que contra este despacho judicial profirió el pasado 3 de junio de 2021 cuando consideró amparar los derechos fundamentales del accionante -aquí demandado-, al señalar:

"(...)

Así las cosas, es claro, la tardanza en el pago de los cánones de los meses de abril, mayo y junio de 2020, no faculta al arrendador para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, pues el precitado Decreto dispuso una serie de medidas para impedir que la relación jurídica se rompa con ocasión de ese evento, atendiendo a las múltiples dificultades, imprevistos, circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito, en fin; que pudieran tener las partes del negocio, en el interregno gobernado por la norma especial, para cumplir con cada una de sus obligaciones, dado el estado de emergencia generado por la pandemia del "*covid 19*".

(...)"

Es así como los cánones adeudados por la parte demandada, no pueden ser el fundamento para dar por terminado judicialmente el contrato de arrendamiento tal y como fuere solicitado por la parte demandante, puesto que aquellos cánones no pueden generar la causal de mora, teniendo en cuenta la difícil situación económica por la que atraviesa el país, lo que generó limitaciones en la movilidad de la ciudadanía y el ejercicio libre del comercio, disminuyendo notablemente los ingresos de quienes no cuentan con un empleo fijo que les genera una consecución de ingresos mensuales que permitan cubrir las obligaciones contractuales,

especialmente aquellas protegidas por el Gobierno Nacional mediante el Decreto 579 de 2020, completamente aplicable a este asunto.

Y aun cuando se acreditara por la parte demandante la imposibilidad de llegar a un acuerdo con los demandados sobre el pago de aquellos cánones de arrendamiento adeudados, no es del caso que la solución para ello sea la terminación unilateral del contrato y menos por aquella causal de mora, puesto que es una sanción que no puede aplicarse, por lo menos durante los meses que el Gobierno Nacional le dio vigencia al artículo 3º del Decreto 579. Ante la falta de acuerdo, puede cobrarse un interés equivalente al 50% del interés bancario corriente, pero no imponer o solicitar la imposición de la penalidad o sanción mas grave que es la terminación del contrato de arrendamiento.

Por ello, es del caso que este despacho considere la prosperidad de dicha excepción, como en efecto habra de ser declarado.

En cuanto a la excepción de Temeridad y Mala fe, la cual soporta en el contenido del artículo 79 del CGP, por considerar que la parte demandante originó la presente demanda sin que existieran los hechos que le dieron fundamento a la misma, solicitando de paso, la imposición de la sanción contemplada en el artículo 80 ídem, debe señalar esta judicatura que la misma no está llamada a prosperar, por cuanto la demanda en principio se fundamenta en una norma existente en el ordenamiento jurídico que contempla como una causal para solicitar judicialmente la terminación de un contrato de arrendamiento, la mora en el pago de los cánones, al punto que si la parte demandada no acredita el pago de los cánones que se reprochan adeudados, no será escuchada por la judicatura. Sumado a ello, se aportaron los elementos de confirmación que permitieron acreditar la ausencia de pago de la parte demandada de los cánones de arrendamiento de abril a junio de 2020.

Y no puede tampoco señalarse que la parte demandante desconoció el contenido del Decreto 579 de 2020, porque incluso con fundamento en ello, intentó un acuerdo con la parte demandada para el pago de los cánones adeudados, lo cual resultó infructuoso.

El Código civil en su artículo 769 señala que la buena fe se presume, salvo en los casos que la ley establece una presunción contraria, lo cual no ocurre en el caso de marras; y añade que en todos los otros casos la mala fe debe probarse.

Las afirmaciones hechas por la parte demandada sobre la mala fe de la parte demandante no tienen un soporte probatorio, y no es del caso que, por el solo hecho de la consagración del

código adjetivo procesal sobre las sanciones ante las actuaciones de los sujetos procesales precedidas de mala fe o de temeridad, deban imponerse las sanciones allí contempladas, aun a través de incidente, el cual debe estar acompañado de las pruebas que permitan su trámite.

Por ello esta excepción no habrá de prosperar.

En conclusión del análisis anterior, y ante la prosperidad de una de las excepciones invocadas por la parte demandada, se negarán las pretensiones de la demanda, relacionadas con la declaración judicial de la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de la parte demandada, atendiendo a que la protección legal de la cual gozan por cuenta del Decreto 579 de 2020 en su artículo 3º, impide la imposición de sanciones o penalidades por no pagar en el término pactado en el contrato.

Por resultar vencida la parte demandante se condenará en costas.

Se fijaran como agencias en derecho, a favor de la parte demandada la suma de \$1.750.000.

En mérito de lo expuesto y sin necesidad de mas consideraciones, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de Ley,

FALLA:

PRIMERO: SE DESESTIMAN las pretensiones de la demanda, con fundamento en las razones expuestas en la presente providencia.

SEGUNDO: SE CONDENA en costas a la parte demandante.

TERCERO: SE FIJA como agencias en derecho a favor de la parte demandada la suma de \$1.750.000, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 365 del Código General del Proceso, y teniendo en cuenta los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA

Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN	
Se notifica el presente auto por Estados Electrónicos Nro. <u>109</u>	
Fijado hoy en la página de la rama judicial https://www.ramajudicial.gov.co/	
Medellín	<u>14 de julio de 2021</u>
YESSICA ANDREA LASSO PARRA SECRETARIA	

Firmado Por:

BEATRIZ ELENA GUTIERREZ CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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: **4b52140058414d255f700a5e4934d959700de2ecbbeb7812f2ba2694e2ef0c3b**
Documento generado en 13/07/2021 10:08:46 a. m.

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