

Constancia secretarial. Le informo señor Juez, que el 25 de enero de 2024 se venció el término de traslado de la sustentación del recurso de apelación presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, frente a la sentencia del Juzgado 27 Civil Municipal de Oralidad de Medellín. El 23 de enero de 2024, la apoderada judicial de la sociedad demandada no recurrente, a través del correo electrónico del despacho, radicó memorial. A Despacho, 19 de febrero de 2024.

Johnny Alexis López Giraldo.
Secretario.



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.

Diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Radicado	05-001-40-03-027-2022-00377-02.
Proceso	Verbal.
Demandante	Promotora Sb S.A.S.
Demandada	Acrecer S.A.S.
Asunto	Sentencia de segunda instancia.
Sentencia general	# 043.
Sentencia de segunda instancia en declarativo	# 001.

Procede el despacho a proferir sentencia de segunda instancia dentro del proceso de la referencia, conforme lo ordenado por el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022; previos los siguientes.

ANTECEDENTES.

1. De las pretensiones de la demanda.

La parte demandante sociedad **Promotora Sb S.A.S.**, a través de apoderado judicial, solicitó que se declarará que la sociedad **Acrecer S.A.S.** habría incumplido el “...**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO NO. 6990...**”, al no haber cancelado en favor de la sociedad demandante los cánones de arrendamiento presuntamente adeudados y causados entre el 06 de octubre de 2020 y el 07 de julio de 2021, por la suma de **setenta y cuatro millones ciento veinte mil ciento sesenta y cuatro pesos (\$74'120.164.00)**; y que como consecuencia de ello, se ordenara a la parte demandada pagar en favor de la parte demandante el valor de los cánones adeudados, por la suma antes indicada, y los intereses moratorios a la tasa máxima legal desde que se habrían hecho exigibles y hasta el pago de la obligación.

2. Supuestos fácticos de la demanda.

Como argumentos fácticos soporte de las pretensiones, la parte demandante manifestó lo siguiente: “...El 13 de junio de 2019, la sociedad **PROMOTORA SB S.A.S (En calidad de PROPIETARIO)**, por intermedio de su representante legal suplente **JORGE ESTEBAN MESÍAS HOYOS**; y la sociedad **ACRECER S.A.S. (en calidad de ADMINISTRADOR)**, por intermedio de su representante legal **LUIS MIGUEL PELÁEZ GAVIRIA**; suscribieron el **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No. 6990...**”.

Indica que dicho contrato tendría vigencia de doce (12) meses, contados a partir del 01 de junio de 2019 y hasta el 31 de mayo de 2020, habría sido prorrogado; y que entre las partes se pactó como comisión por la administración un monto del por ciento (8%) de “...los ingresos obtenidos por concepto de cánones de arrendamiento, cuotas de administración de la copropiedad, IVA del arrendamiento, y en general cualquier otro concepto que EL ADMINISTRADOR ESTÉ GARANTIZANDO EN PAGO MENSUAL a EL PROPIETARIO”. Además, **PROMOTORA SB S.A.S.** debía cancelar en favor de **ACRECER S.A.S.** el IVA (19%) sobre el resultante de la comisión...”.

Que el inmueble objeto del contrato, y entregado a título de mera tenencia a la sociedad demandada, es la bodega ubicada en la carrera 65 # 35-28 del municipio de Itagüí - Antioquia; y que en “...la **CLÁUSULA TERCERA** se consignaron diversas obligaciones a cargo de **ACRECER S.A.S.** y en favor de **PROMOTORA S.B. S.A.S.**, dentro de las cuales destacan las siguientes, relativas al pago de los cánones de arrendamiento en favor de mi representada: “b) Reconocer y cancelar a EL PROPIETARIO del inmueble el valor de los cánones de arrendamiento acordados con EL ARRENDATARIO, deducidos comisión y gastos legales, **dentro de los primeros seis (6) días de cada período regulador del pago**; dicha obligación se cumplirá **durante todo el tiempo en que el inmueble permanezca materialmente ocupado y/o en poder de EL ARRENDATARIO, y cesará cuando el inmueble sea restituido a EL ADMINISTRADOR**, bien sea por sentencia judicial derivada de un proceso civil de restitución del inmueble, abandono o voluntariamente si esta se efectúa de modo imprevisto y espontáneo. Para tal efecto EL PROPIETARIO deja expresa instrucción de querer recibir sus ingresos en la Cuenta Ahorros BANCOLOMBIA 73800010583, y que figura a nombre de PROMOTORA SB S.A.S identificado con NIT 901248662-1, sobre el canon inicialmente convenido en la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7,500,000.00)**. “c) Cobrar directamente el canon de arrendamiento o por intermedio de abogados o terceros a EL ARRENDATARIO o a quien sea el encargado del pago. (...) “m) **Responder por el canon de arrendamiento pactado**. En caso de que los arrendatarios incurran en mora, EL ADMINISTRADOR reconocerá el pago de la renta por el tiempo estipulado en la póliza de la compañía aseguradora o afianzadora. En caso de fuerza mayor, abandono del inmueble, caso fortuito, conciliación dentro de un proceso jurídico o diligencia de lanzamiento en un proceso de restitución del inmueble, EL ADMINISTRADOR solo reconocerá el pago de la renta hasta la fecha real de la entrega material del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO y/o DEUDORES SOLIDARIOS...”.

Indica además que, con ocasión al contrato de administración antes mencionado, para el 11 de junio de 2019 la sociedad demandada **Acrcer S.A.S.**, en calidad de arrendadora, suscribió con la sociedad **Quimicolor S.A.S.**, en calidad de arrendataria el “...**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No. 6990...**”, respecto del inmueble antes referido. Y que en el contrato de arrendamiento suscrito entre las sociedades **Acrcer S.A.S.**, y **Quimicolor S.A.S.**, se pactó como canon de arrendamiento, la suma de siete millones quinientos mil pesos (\$7.500.000.00) mensuales, pagaderos de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes; el contrato tenía una vigencia de doce (12) meses, contados desde el 1° de junio de 2019 hasta el día 31 de mayo de 2020, pero habría sido prorrogado.

También se indica en los hechos de la demanda, que “...De conformidad con la **CLÁUSULA OCTAVA** del contrato de arrendamiento, el canon fue objeto de un **primer reajuste** a partir del 01 de junio de 2020, equivalente a un incremento de la variación total del IPC del año inmediatamente anterior, que para el 2019 fue tres puntos ochenta por ciento (3.80%), más cuatro (4) puntos porcentuales, **para un total de siete punto ochenta por ciento (7.80%)**. Así entonces, para el período comprendido entre el 01 de junio de 2020 y el 31 de mayo de 2021, el canon reajustado fue de **OCHO MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$8.085.000)**...”, y por lo tanto, la comisión a favor de la sociedad demandada, para esa época era de **setecientos sesenta y nueve mil seiscientos noventa y dos pesos (\$769.692)** (...) “...**segundo reajuste** a partir del 01 de junio de 2021, equivalente a un incremento de la variación total del IPC del año

inmediatamente anterior, que para el 2020 fue uno punto sesenta y uno por ciento (1.61%), más cinco (5) puntos porcentuales, **para un total de seis punto sesenta y uno por ciento (6.61%)**. Así entonces, para el período comprendido entre el 01 de junio de 2021 y el 13 de julio de 2021 (fecha de entrega del inmueble), el canon reajustado fue de **OCHO MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO (\$8'619.418) ...**, y que, por lo tanto, la comisión a favor de la sociedad demandada para esa época. era de **ochocientos veinte mil quinientos sesenta y ocho pesos (\$820.568.00)**. Se agrega que la sociedad demandada no habría pagado los cánones entre los meses de octubre del año 2020 y julio de 2021, y que para ello “...no dependía del cumplimiento de prestación alguna por parte de esta última y en favor de la primera, en los términos del artículo 1609 del Código Civil. Además, por tratarse de un acto mercantil (art. 20 num. 17 del C. de Co.), la mora genera intereses a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia (art. 884 del C. de Co.)...”.

3. De la admisión y la notificación de la demanda.

La demanda fue repartida el 29 de marzo de 2022 por la oficina de apoyo judicial al **Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, que la inadmitió por auto del 11 de mayo de 2022, y fue admitida por auto del 14 de junio de 2022, luego de que se arrojó escrito con el que se subsanan los requisitos exigidos.

La parte demandante realizó gestión de notificación electrónica con resultado positivo, la cual fue incorporada al expediente mediante providencia del 11 de agosto de 2022, auto en el que además se incorporó la contestación a la demanda, y se corrió el traslado de que trata el artículo 370 del C.G.P.

4. Sobre la contestación de la demanda.

La sociedad demandada, al contestar la demanda, manifestó que algunos hechos eran ciertos, y plantea la discusión en que considera que el contrato de administración esta aparejado con el de arrendamiento, y que los contratos, tanto de administración, como el de arrendamiento, no se habrían renovado, al indicar que “...hasta el 13 de julio de 2021, toda vez que la bodega objeto del contrato fue consumida por un incendio acaecido el 23 de septiembre de 2020, por lo tanto, ante la destrucción de la cosa, desaparece el objeto del contrato de arrendamiento y de administración. Habiendo acaecido la destrucción del bien en septiembre de 2020 mal puede hablarse de una renovación hasta julio de 2021. El hecho del incendio obviamente fue conocido de manera oportuna por el demandante y no manifestado en aparte alguno de la demanda...”. Agrega que se habría comprometido a pagar los cánones de arrendamiento hasta que el inmueble estuviera materialmente ocupado por la arrendataria, lo cual sucedió hasta 23 de septiembre de 2020, cuando ocurrió el incendio del inmueble arrendado, y que por ende se dejó de percibir tanto el canon de arrendamiento, como la comisión de la administración. Frente al canon de arrendamiento indica que “...19 de mayo de 2020, el representante legal de la sociedad demandante, informa a Acrecer S.A.S. que directamente negoció con la inquilina el canon de arrendamiento para la vigencia que comenzaba el 1° de junio de 2020 en un valor de \$7.800.000. mensuales...”; y que se aceptó reducir al 7% el valor de la comisión por la administración, con ocasión a la solicitud de la propietaria del inmueble, es decir la sociedad aquí demandante.

Por lo anterior se opuso a todas las pretensiones, y propuso como excepciones de mérito las que denominó “...**INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDADO y FALTA DE CAUSA PARA PEDIR...**”, y que sustentó en el hecho de que la obligación de pago no era indefinida, que estaba atada a la duración del contrato de arrendamiento o a la terminación anticipada del mismo, y cita la cláusula tercera del contrato de administración en la que se habría pactado “...Reconocer y cancelar al propietario del inmueble el valor de los cánones de arrendamiento acordados con el arrendatario,

deducidos comisión y gastos legales, dentro de los primeros seis días de cada periodo regulador del pago; dicha obligación se cumplirá durante todo el tiempo en que el inmueble permanezca materialmente ocupado y /o en poder del arrendatario, y cesará cuando el inmueble sea restituido a EL ADMINISTRADOR bien sea por sentencia judicial derivada de un proceso civil de restitución del inmueble, abandono o voluntariamente si esta se efectúa de modo imprevisto y espontáneo...”.

Además indica la parte demandada que el extremo activo no informó al despacho de la ocurrencia del incendio que destruyó completamente el inmueble arrendado, y que por ende la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento cesaba desde el 23 de septiembre de 2020; sustentando su postura en lo consagrado en el artículo 2008 del Código Civil que señala como causal de expiración del arrendamiento de las cosas por la destrucción total de la cosa arrendada, por lo que *“...Al haberse extinguido la obligación en cabeza del inquilino de pagar los cánones de arrendamiento a ACRECER S.A.S. se extingue a su vez la obligación de éste frente al propietario del bien. No le asiste al demandante razón alguna para reclamar al demandado el pago de una obligación, así se desprende de lo pactado por las partes en el contrato de administración, esto es que el administrador debía cancelar los cánones de arrendamiento hasta tanto el inmueble estuviera materialmente ocupado por el arrendatario, lo que aconteció como ya se dijo hasta el 23 de septiembre de 2020...”.*

También propone la excepción de **“...MALA FE DEL DEMANDANTE...”**, ya que en la demanda se habría omitido informar sobre el incendio del inmueble objeto de los contratos de administración y de arrendamiento, lo cual considera trascendental para el proceso, pues determina la exigibilidad de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

La excepción de **“...INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE – CONTRATO NO CUMPLIDO...”**, con base en el artículo 1609 del C.C., ya que la parte demandante habría incumplido con lo consagrado en el literal I) de la cláusula segunda del contrato de administración, ya que entre la propietaria del inmueble y la sociedad inquilina se habría estado haciendo acuerdos sin tener en cuenta el contrato de administración.

Y la excepción de **“...CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION CONTRAIDA CONTRACTUALMENTE...”**, ya que habría cumplido con el pago del canon de arrendamiento hasta la destrucción del inmueble objeto de los contratos.

5. Pronunciamiento frente a las excepciones de la demandada.

La parte demandante, al descorrer el traslado de las excepciones, indica que de conformidad con los literales b) y m) de la cláusula tercera del contrato de administración, la parte demandada debía cancelar los cánones de arrendamiento, incluso con posterioridad al incendio, ya que se habría comprometido a pagar los mismos incluso en los eventos de fuerza mayor, abandono del inmueble, caso fortuito, conciliación dentro de un proceso jurídico o diligencia de lanzamiento en un proceso de restitución del inmueble, y hasta la restitución del inmueble.

Además refiere que en el expediente no obra evidencia de ningún dictamen que permita acreditar la destrucción total del inmueble objeto de administración, ni acta de terminación del contrato de arrendamiento entre **Acrecer S.A.S.** y **Quimicolor S.A.S.**, ni notificación a la demandante informando sobre la terminación del contrato de arrendamiento, ni otro tipo de acta en que conste la restitución del inmueble.

Expone la parte demandante, además, que no habría actuado de mala fe, pues en el escrito de la demanda no se incurre en las causales consagradas en el artículo 79 del C.G.P.; y que tampoco habría incumplido con el contrato, al realizar acuerdos con la sociedad arrendataria, ya que cuando se negoció el canon de arrendamiento para la

vigencia junio de 2020 a mayo de 2021, la misma habría sido consentida por la sociedad demandada, y le habría realizado seguimiento y supervisión a ello. Agrega que no se habría firmado ningún acta de terminación, no porque la parte demandante haya considerado que no era necesario, sino porque era ausente la atención de la demandada, y porque a pesar de haberle solicitado unos documentos a la sociedad arrendataria, la misma no habría gestionado la suscripción del acta, y ello sería de su exclusiva responsabilidad.

6. La sentencia de primera instancia.

Por auto del 07 de septiembre de 2022, se citó a audiencia inicial para el 02 de marzo de 2023, dicha audiencia se realizó como fue programada, se resolvió la solicitud probatoria de las partes, y en la misma se citó para el 08 de junio de 2023 para la audiencia del artículo 373 del C.G.P., y en esa diligencia, luego de evacuar las diferentes etapas procesales, se profirió la sentencia de primera instancia.

En el fallo proferido por el **Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín** se negaron las pretensiones de la demanda, por falta de acreditación de sus presupuestos axiológicos para el presunto incumplimiento de la parte demandada, y se condenó en costas a la parte demandante. Para ello, el despacho de primera instancia encuentra una contradicción entre las cláusulas 3 y 9 del contrato de administración objeto del litigio, y refiere que pese a que la parte demandante pretende que la contradicción se resuelva bajo las reglas de interpretación de los contratos de adhesión, ello no se consideró viable, pues pese a que la parte demandada habría redactado el contrato de administración, se lo compartió a la parte demandante, y ésta no presentó ninguna objeción. Además, determina que el extremo activo fue participe en las negociaciones directas realizadas entre la sociedad demandante, en calidad de propietaria del inmueble objeto de administración y posterior arrendamiento, con la sociedad arrendataria – inquilina, y el juzgado ad-quo considera que para interpretar la contradicción en las cláusulas del contrato, se debe atender a lo consagrado en el artículo 1.622 del C.C., y con base en ello encuentra que la interpretación era que la sociedad demandada se obligaba mientras estuviera ocupado el inmueble, incluso en los eventos de caso fortuito y fuerza mayor hasta la entrega del inmueble; y para la entrega del inmueble considera aplicable lo consagrado en el artículo 1.535 del C.C., y por ende, si bien no se firmó un acta de entrega, en el contrato no se habría pactado un procedimiento específico para la entrega del inmueble en los casos de fuerza mayor.

También consideró el juzgado que conoció el proceso en primera instancia, en su sentencia, que son aplicables al caso, lo consagrado en el artículo 2006 del C.C., y la sentencia SC - 2506 del 26 de junio de 2022 (radicado 2015-829) de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en la que se pronuncia sobre la entrega de bienes arrendados, ya que si bien el contrato objeto del litigio es de administración, se encuentran aplicable dichas disposiciones pues se trata de la obligación de entrega y de recibo del bien. Agrega que el acta para la entrega del inmueble no se habría suscrito, ya que la sociedad propietaria del inmueble, y la sociedad arrendataria o inquilina, no se prestaron para ello, pues entre ellas, se estaban pactando los acuerdos para la reconstrucción de las bodegas (entre ellas la que es objeto del contrato en discusión), y con las aseguradoras que habrían expedidos los seguros por ellas contratados.

El juzgado ad-quo, en materia probatoria, considera extraño que luego de que un testigo solicitado por la propia parte demandante haya declarado, ésta lo tache por sospecha porque la declaración no le hubiere favorecido; y concluye que no hay lugar a descalificar el testimonio, ya que coincide con lo indicado por las partes, y declaro impróspera la tacha.

7. Sobre la apelación de la sentencia.

La parte demandante, en la audiencia donde se emitió la sentencia de primera instancia, interpuso el recurso de apelación en contra de la misma, e indicó que presentaría los reparos concretos dentro del término legal correspondiente; a lo que el **Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín** accedió, concediendo el recurso de apelación en el efecto suspensivo, sin que se hubiese indicado por lo menos de manera siquiera sumaria ningún reparo concreto por parte del recurrente.

En el escrito presentado virtualmente ante el juzgado de primera instancia por el apoderado judicial de la parte demandante, recurrente, el 14 de junio de 2023, es decir dentro del término legal, presentó los reparos concretos frente al fallo de primera instancia, indicando que el primer reparo consistía en la presunta descalificación o desconocimiento de la naturaleza del contrato objeto del litigio, ya que *“...para el caso se trataba de un contrato de adhesión, lo cual suponía una aplicación acerca de las reglas de interpretación de las cláusulas ambiguas o contradictorias, como en el caso ocurrió...”*; y expone que el despacho a-quo habría obrado en contravía con las pruebas del proceso, ya que bajo su consideración la parte demandada, en el interrogatorio de parte, habría reconocido que la parte demandante no habría participado de la redacción del contrato de administración.

Sustenta el segundo reparo, en que la primera instancia habría errado al indicar que el inmueble había sido restituido, ya que bajo su consideración, conforme a las pruebas, se debería concluir que *“...que el inmueble nunca fue entregado por los arrendatarios a los arrendadores, y tampoco lo hicieron ellos al propietario en virtud del contrato de administración...”*, toda vez que la restitución se debía tener surtida bajo los parámetros del artículo 2006 del C.C., que consagra *“...La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa...”*; y que para el caso en concreto el *“...inmueble no estuvo desocupado un solo momento, pues allí almacenaron objeto durante y después del incendio; fue reconstruido por los mismos arrendatarios; nunca existió siquiera la mínima voluntad de dejar el inmueble a disposición o en favor del propietario; no existe un mínimo para inferir ello pues, por el contrario, se fijaron unos parámetros **después del incendio**, para poder dar por terminado el contrato, mismos que nunca se cumplieron. Tan inexistente es la intención de dejar a disposición el inmueble, que el arrendatario nunca lo entregó, nunca se lo reclamó alguna de las partes, nunca fue ofrecido por ellos para ser restituido, jamás existió un mínimo deseo de entregar el inmueble, dejando entonces indemne la posibilidad de hacer exigible el pago de las rentas aún en eventos de caso fortuito y fuerza mayor a lo cual se obligó ACRECER S.A.S...”*.

Otro de los reparos se sustentó en que el despacho de primera instancia no habría realizado un análisis conjunto de las pruebas, ya que solo se basaría en una prueba aislada e indiciaria, pero no se habría tenido en cuenta que el procedimiento para la terminación del contrato nunca se cumplió.

También expone que el juzgado de primera instancia habría errado en la apreciación de que el acta de terminación del contrato no habría sido firmada por decisión de las partes, porque ello sería alejado a la realidad; pues las supuestas actas de las que se hablaron, y sobre las cuales no habría adelantado reunión y/o firma, eran para el compromiso de la reconstrucción del bien, más no para la terminación del contrato de arrendamiento y del de administración; y además, porque el contrato de administración sería autónomo al contrato de arrendamiento, y en el contrato base de este litigio, la sociedad demandada se habría comprometido a brindar administración sobre el inmueble, incluso cuando este estuviera desocupado.

Finalmente expone que habría en el fallo de primera instancia una contradicción en la valoración de las pruebas, y de las decisiones jurisprudenciales sobre la materia, ya que se habrían violentado los postulados de interpretación señalados desde el artículo 1618 al 1624 del Código Civil.

8. Sobre el trámite de la apelación.

El conocimiento del presente recurso de apelación de sentencia, fue asignado a este despacho en segunda instancia mediante reparto del 13 de octubre de 2023; y por auto del 16 de noviembre de 2023 se admitió el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de primera instancia, y se le concedió el término de cinco (5) días hábiles para que presentara escrito de sustentación, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

De la sustentación del recurso de apelación presentada por la parte activa, se dio traslado secretarial a la contraparte, el cual se surtió entre el 23 y el 25 de enero de 2024; y la parte no recurrente radicó pronunciamiento dentro del término legal.

Los términos judiciales de este despacho estuvieron suspendidos entre el 30 de octubre y el 03 de noviembre de 2023, inclusive, dado que el titular del juzgado fungió como escrutador en la jornada electoral del 29 de octubre de 2023; entre el 6 y el 13 de diciembre de 2023, inclusive, por la licencia por luto concedida al titular del despacho; y entre el 18 de diciembre de 2023 y el 12 de enero de 2024, por la vacancia judicial, y porque al titular del despacho se le concedieron compensatorios por la función como escrutador en las elecciones de octubre de 2023.

9. Sobre la sustentación de la apelación por la parte demandante.

Dentro del término legal oportuno, la parte demandante, recurrente, indica que en segunda instancia se deberá determinar si la sociedad demandada estaría “...llamada a continuar con el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de administración No. 6990 en favor de la sociedad comercial **PROMOTORA SB S.A.S.**, aun en eventos de caso fortuito y fuerza mayor, como lo fue el incendio acaecido sobre la bodega objeto de mandato. Superado el anterior interrogante, siempre que el mismo sea resuelto positivamente en favor del demandante, deberá el señor Juez de segunda instancia esclarecer hasta cuando la responsabilidad adquirida en el contrato de administración tenía vigencia. Es decir, cuando efectivamente se consumó la restitución del inmueble por parte del arrendatario y en favor de la sociedad comercial demandada y, a su vez, de esta en favor de la sociedad comercial demandante...”.

El apoderado demandante sustenta la impugnación, en que el contrato de administración objeto del litigio sería un contrato de adhesión conforme al inciso 2 del artículo 1624 del Código Civil, al literal f) del artículo 2° de la ley 1328 de 2009, y al artículo 5° de la ley 1480 de 2011, ya que el mismo se habría elaborado “...estricta y unilateralmente...” por la sociedad demandada, y a la parte demandante no le habría quedado “...otra alternativa diferente a determinar su aceptación...”.

Considera que la “...La solicitud en torno a la disminución del valor porcentual como contraprestación a la administración del inmueble no significa una participación en su redacción, pues siempre se conservó el contenido general de las cláusulas contenidas en el contrato...” y por lo tanto, teniendo en cuenta que el contrato objeto de la litis era un contrato de adhesión, la contradicción o ambigüedad de las cláusulas del mismo se deben interpretar a favor de la sociedad demandante, pues no tuvo participación alguna en la redacción del contrato, por lo que la sociedad demandada “...estaba llamada a responder por el pago del canon de arrendamiento causado durante la vigencia del contrato de administración, ante el acontecimiento de un caso fortuito o fuerza mayor, conforme ocurrió el día veintitrés (23) de septiembre del año 2020, al causarse un incendio en las bodega ubicada en la Carrera 65 No. 35-28 del municipio de Itagüí – Antioquia, restándole únicamente al juez, analizar o determinar si en efecto el segundo hecho delimitador de responsabilidad contractual en favor de ACRECER S.A.S se configuro, como

es el caso de la entrega real y material de inmueble objeto de arrendamiento y administración...”.

Indica que, conforme a los interrogatorios de las partes, y los testimonios recibidos, se puede concluir que no hubo entrega del inmueble, ni entregado en arrendamiento, ni en administración, por lo que la sociedad **Quimicolor S.A.S.** continuo con la tenencia de la bodega hasta el momento de culminar su reconstrucción, por lo que el juzgado de primera instancia erró en indicar que el inmueble se habría restituido, o se habría ofrecido restituir. Que la sociedad demandada también habría incumplido con requerir y recibir el inmueble por parte de la sociedad arrendataria, y ello era lo que determinaría el periodo hasta el cual la sociedad administradora debía cancelar, en favor de parte demandante, los cánones de arrendamiento, a los que se habría obligado incluso ante casos de fuerza mayor o caso fortuito, como fue el incendio.

Afirma el recurrente que el despacho de primera instancia habría desconocido el contenido probatorio, habría realizado una interpretación aislada, y habría incurrido en un error de hecho, ya que *“...no brindo razonamiento lógico a su motivación, pues incurrió en un falso raciocinio en la valoración crítica de los medios de convicción...”*, pues no habría realizado una valoración conjunta de la prueba, desechando medios probatorios que sustentarían sus pretensiones.

Finaliza indicando que no hubo entrega del inmueble, ni intención de entregarlo, ya que el acta de que trataba el correo electrónico del 14 de octubre de 2020 era sobre compromisos a realizar entre las partes, y no se trataba ni de una terminación del contrato, ni sobre la entrega del bien, y sobre ello nunca se realizó ninguna actuación por la parte demandada.

10. Pronunciamiento de la parte demandada frente a la sustentación del recurso de apelación de la parte demandante.

La parte no recurrente, dentro del término legal, manifiesta que *“...Contrario a lo manifestado por el señor apoderado de la parte actora, considero respetuosamente que el señor juez actuó con base en los lineamientos del contrato de administración, de la destrucción total de la cosa arrendada y conforme a todas las pruebas que se evacuaron en el proceso. La responsabilidad del demandado ACRECER S.A.S, cesó cuando ocurrió el incendio el día 23 de septiembre de 2020...”*.

Expone que la parte demandante sería conocedora del incendio en la bodega objeto del contrato de administración y arrendamiento, y nada dijo en la demanda; agrega que la sociedad demandante y la arrendataria se conocían entre sí, y entre ellos hacían acuerdos relativos al contrato, pues acordaron al precio del canon de arrendamiento, y se lo comunicaron a la sociedad demandada.

También manifiesta que con el testimonio del señor Javier Humberto Betancur Osorio, empleado de la sociedad demandada, se habría indicado *“...los pormenores de cómo se llevó a cabo la situación referente al manejo del contrato una vez ocurrido el incendio de la bodega de propiedad del señor demandante y de las conversaciones que tuvo con estos, entre estas que se les insistió a ambas partes la necesidad de suscribir acta de entrega del inmueble, pero estos manifestaron que no se requería pues el inmueble ya lo tenía el propietario...”*.

Reitera que la responsabilidad del extremo pasivo habría terminado cuando terminó el contrato de arrendamiento, lo cual se habría producido por la destrucción total de la cosa arrendada; y que se habrían pagado los cánones de arrendamiento de manera cumplida hasta el mes de septiembre de 2020, cuando aconteció el incendio del bien objeto de los contratos.

Indica que el contrato de administración no es un contrato de adhesión, ya que se procedió a la firma del contrato, posterior a que el mismo habría sido enviado a la parte demandante para su revisión, y que sobre él no se recibió ningún tipo de comentario sugerencia u objeción; y además considera que no se ajusta a lo consagrado en la Ley 1480 de 2011, toda vez que no existe prueba de que si no se aceptaban las cláusulas el contrato, el mismo no se celebraba, máxime que existieron discusiones sobre la reducción del precio de la administración, y este sería un asunto fundamental en el contrato por ser la contraprestación por el servicio prestado; y porque no se habría suscrito el acta de entrega, por instrucciones directas de la parte demandante.

Considera además, que al haberse presentado la destrucción total del inmueble arrendado, cesó el contrato de arrendamiento, y con ello la obligación de cancelación del canon de arrendamiento, en armonía con lo pactado en la cláusula tercera del contrato de administración, y en el artículo 2008 del C.C., por lo que “...*Al haberse extinguido la obligación en cabeza del inquilino de pagar los cánones de arrendamiento a ACRECER S.A.S. se extingue a su vez la obligación de este frente al propietario del bien...*”; máxime teniendo en cuenta que “... *El literal m) de la cláusula tercera que ha sido el pilar de la pretensión de la parte demandante, tiene un espíritu diferente al que se le ha querido dar de su parte, la cláusula lo que indica es que en los eventos en que el arrendatario incurra en mora aún por fuerza mayor, ACRECER S.A.S. reconocerá el valor de la renta, sin embargo, no puede dejarse de lado que había cesado la obligación del pago de cánones por la destrucción de la cosa arrendada...*”.

Finalmente expresa que “...*Acrcer vino a conocer la forma en que se dio la restitución de la bodega reconstruida, en el transcurso del presente proceso, pues como se evidenció durante todo el periodo probatorio, tanto propietario como inquilino dejaron de lado a la sociedad demandada porque según ellos no hacía falta su intervención, razón que llevó a que se enviara correo electrónico (folio 30 de la contestación) en el que la sociedad demandada no asume responsabilidades a partir de allí. Para entonces no se manifestó inconformidad alguna por parte del demandante, lo que indica que se siguió entendiendo con el inquilino de manera directa y procedió a firmar un nuevo contrato de arrendamiento directamente como fue confesado...*”

DE LOS PROBLEMAS FACTICOS Y JURÍDICOS A DECIDIR.

De conformidad con los objetos del litigio, se hace necesario entrar a establecer si el “...**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO NO. 6990...**” sería o no un contrato de adhesión; como se interpreta la posible contradicción de las cláusulas tercera y novena del mencionado contrato; si la sociedad demandada incumplió o no con las obligaciones a su cargo con ocasión al contrato; de haberse incumplido el contrato de administración, determinar si la demandada es o no responsable de cancelar los cánones pretendidos por la sociedad demandante como alega el recurrente; y en caso positivo, establecer si ello es suficiente para determinar la prosperidad de las pretensiones de la acción, y revocar el fallo de primera instancia; o en caso contrario, confirmar lo decidido por el juzgado de primera instancia.

Para definir sobre ello se procede a los análisis fácticos, probatorios y normativos pertinentes, con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES.

1. Sobre el control de legalidad.

Como no se advierte a esta altura procesal algún vicio que pueda invalidar lo actuado en el presente trámite, de manera total o parcial, no se toman medidas de control de legalidad del litigio.

2. Sobre los demás presupuestos procesales del fallo.

A la jurisdicción ordinaria le corresponde conocer del asunto que nos ocupa, por cuanto se deprecia la acción incumplimiento contractual con indemnización de perjuicios, entre personas jurídicas sujetas al derecho privado.

El presupuesto de capacidad para comparecer al litigio en relación con las partes de la litis, se reúne, por cuanto demandante, y demandada, son personas jurídicas que intervienen a través de sus representantes legales; por lo que no existe elemento o prueba alguna que permita aseverar lo contrario frente a su capacidad jurídica para actuar en el presente proceso.

En relación con el derecho de postulación, el cual hace parte del presupuesto procesal capacidad para comparecer al juicio, ambas partes comparecientes lo cumplen al hacerlo a través de apoderados judiciales.

La competencia en SEGUNDA instancia corresponde a los Juzgados Civiles del Circuito Medellín, en virtud de la cuantía del litigio, que es de menor cuantía, pues las pretensiones no superan los \$150'000.000.00 a los que equivalen los 150 SMLMV a la fecha de presentación de la demanda, y toda vez que el SMLMV para el año 2022 era de \$1'000.000,00, establecido por el Decreto 1724 del 15 de diciembre de 2021.

En lo que atañe al presupuesto demanda para efectos formales de emitir sentencia se encuentra acreditado, pues no se observa la falta de la misma en el expediente; y sobre el trámite del litigio, se le impartió al proceso el trámite que correspondía, esto es, el procedimiento declarativo verbal.

Lo mismo ocurre con los presupuestos de la integración del litis consorcio necesario por activa y por pasiva en los contendientes; con la legitimación en la causa por activa y por pasiva en las partes intervinientes; y con el interés jurídico procesal y sustancial en los objetos del litigio, todos los cuales se cumplen a cabalidad.

En conclusión, se reúnen los presupuestos procesales para emitir sentencia en segunda instancia desde el punto de vista procesal; y como no se observa causal alguna de nulidad que haya de declararse de oficio, se entrarán a analizar los presupuestos materiales para proferir sentencia de mérito en esta instancia.

3. De los presupuestos materiales para dictar sentencia.

Como objeto base de la discusión fáctica y jurídica del litigio, tenemos un “...**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO NO. 6990...**”, presuntamente suscrito entre la parte demandante y la demandada.

El contrato de mandato está definido en el artículo 212 del Código Civil, como un convenio “...*en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y lo que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario.*”; y es bajo los parámetros de esta definición legal, que se tiene que el contrato de administración de un bien inmueble que la entidad demandante puso a disposición de la empresa demandada, para que fuera colocado en arrendamiento a una tercera persona, fue el celebrado entre las partes aquí contendientes; y dicho contrato de mandate está regulado de manera general por los artículos 2142 a 2199 del Código

Civil; y de manera específica para ciertos contratos o convenios que se pueden celebrar entre personas naturales y/o jurídicas que despliegan actividades mercantiles, está regulado por los artículos 1262 a 131 del Código de Comercio.

Adicionalmente, como en dicho convenio de mandato (administración de un inmueble) se hizo referencia a que el bien que la empresa demandante, propietaria del mismo (mandante) ponía a disposición de la sociedad aquí demandada (mandataria), habría de ser entregado en arrendamiento por esta a una tercera persona (natural o jurídica); debe tenerse en cuenta la regulación legal del contrato de arrendamiento, que en el artículo 1973 lo define como “...*un contrato en el 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 ese goce, obra o servicio un precios determinado.*”, y que su regulación general la establecen los artículos 1873 a 2034 del Código Civil, y en lo atinente específicamente al arrendamiento de establecimientos de comercio, en lo reglado por los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

Adicionalmente debe tenerse en cuenta, que el artículo 1546 del Código Civil define sobre el cumplimiento de los contratos que: “*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.*”

De lo anterior, se desprende que la sociedad accionante, está legitimada en la causa para demandar la resolución de un contrato, o el cumplimiento de éste, por ser parte en el contrato; y la misma debe dirigirse contra el presunto contratante incumplido. Por ello, la legitimación en la causa por activa y por pasiva en el presente proceso, se encuentra probada, pues con la demanda se arrimó copia del contrato de administración objeto del litigio; documento suscrito por cada uno de los representantes legales de las sociedades enfrentadas; y adicionalmente debe tenerse en cuenta que en este caso no se cuestiona la validez jurídica del convenio base del litigio, ni se observa por esta dependencia judicial en segunda instancia la existencia de alguna circunstancia que pueda dar lugar a declarar de manera oficiosa la pérdida de validez jurídica total de dicho convenio.

4. Sobre si el contrato de administración es o no un contrato de adhesión.

El contrato objeto de la litis corresponde a un “...**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO NO. 6990...**”, suscrito entre la parte demandante y la demandada, la primera en calidad de propietaria de un inmueble, y la segunda en calidad de administradora del mismo, y que tenía por objeto la administración de un inmueble destinado a bodega ubicado en la carrera 65 # 35-28 del municipio de Itagüí - Antioquia.

El apoderado judicial de la parte demandante, recurrente, indica que el contrato de administración mencionado sería un contrato de adhesión, y por ende frente al mismo se le debería dar aplicación a lo consagrado en el inciso 2° del artículo 1624 del Código Civil, al literal f) del artículo 2° de la Ley 1328 de 2009, y al artículo 5° de la Ley 1480 de 2011 para la interpretación de su clausulado.

Frente a ello anterior, debe tenerse en cuenta, primero que todo, que la Ley 1328 de 2009, tiene objeto y ámbito de aplicación “...*establecer los principios y reglas que **rigen la protección de los consumidores financieros en las relaciones entre estos y las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia**, sin perjuicio de otras disposiciones que contemplen medidas e instrumentos especiales de protección...*” (negritas y subrayas nuestras); por lo que dicha norma no es aplicable al caso en concreto, pues ninguna de las sociedades involucradas están sometidas a la vigilancia

de la Superintendencia Financiera, como se desprende de los certificados de existencia y representación legal aportados con la demanda.

Y adicionalmente no es aplicable al caso específicamente el literal f) del artículo 2° de la ley en mención, pues este consagra serían contratos de adhesión aquellos “...**contratos elaborados unilateralmente por la entidad vigilada** y cuyas cláusulas y/o condiciones no pueden ser discutidas libre y previamente por los clientes, limitándose estos a expresar su aceptación o a rechazarlos en su integridad...” (negrilla y subraya nuestra); y la entidad accionada, a la que le endilga la parte demandante haber redactado unilateralmente el contrato de administración, no está vigilada por la Superintendencia Financiera, ni el convenio cuestionado se trata de un contrato para efectos de operaciones bancarias o financieras,

Respecto a la aplicabilidad al caso de la Ley 1480 de 2011, ésta tiene como objeto “...los derechos y **las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.** Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las **relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley.** Esta ley es aplicable a los productos nacionales e importados...” (Negrillas y subrayas nuestras). Y dicha ley define en su artículo 5° a los consumidores, como “...Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, **adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica.** Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario...”; a los productores como “...Quien de manera habitual, directa o indirectamente, **diseñe, produzca, fabrique, ensamble o importe productos. También se reputa productor, quien diseñe, produzca, fabrique, ensamble, o importe productos sujetos a reglamento técnico o medida sanitaria o fitosanitaria...**”, y a los proveedores o expendedores “...Quien de manera habitual, directa o indirectamente, **ofrezca, suministre, distribuya o comercialice productos con o sin ánimo de lucro...**”, finalmente, el producto significa “...Todo bien o servicio...”. (Negrillas y subrayas nuestras).

El recurrente sustenta la aplicación a este caso del concepto de contrato de adhesión, con base en lo consagrado en el numeral 4° del artículo 5° de la Ley 1480 de 2011, que dispone que es “...Aquel en el que **las cláusulas son dispuestas por el productor o proveedor, de manera que el consumidor no puede modificarlas, ni puede hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas...**” (Negrillas y subrayas nuestras).

Si se observa la clasificación de las actividades económicas de las personas jurídicas demandante y demandada, conforme a los certificados de existencia y representación legal de las mismas que fueron aportados con la demanda, se concluye que ambas empresas coinciden con unos objetos sociales relacionados con “...ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS...” y “...ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA...”; objetos sociales que se corroboran con las definiciones de los mismos que se pueden verificar en las páginas web de la DIAN: <https://dian-rut.com/codigo-ciiu/6810>, y <https://dian-rut.com/codigo-ciiu/6820>.

También debe tenerse en cuenta para la determinación de la naturaleza jurídica del convenio materia del litigio, que en el interrogatorio de parte realizado de manera oficiosa por el despacho al representante legal de la sociedad demandante, a pregunta sobre si se pactó por las parte lo relacionado con los cánones de arrendamiento y/o su ajuste, el señor Juan Esteban (representante legal) responde que “...en algún momento los de Quimicolor hablaron conmigo yo pedí autorización a Javier el que manejaba pues con el

que tenía contacto en Acrecer, para que reajustáramos los puntos porcentuales por encima del IPC a lo que quedamos que si entonces se hizo el reajuste yo notifique a Acreer que habíamos pactado una rebaja en el canon...” (subrayas nuestras). Posteriormente, en la misma declaración de parte, en el interrogatorio de parte realizado por la apoderada judicial de la sociedad demandada, el representante legal de la sociedad demandante indicó que había leído el contrato de administración.

Por otro lado, en el interrogatorio de parte que el apoderado judicial de la sociedad demandante le realiza al representante legal de la sociedad demandada, le indaga si el modelo del contrato de administración base del litigio era el mismo que la demandada usaba en el giro ordinario de sus negocios, a lo que el interrogado responde “...es un modelo pro forma que claramente (sic) con cada propietario, y con cada arrendatario se ajusta conforme a cada uno de los requerimientos que tenga cada propietario y el inquilino, es consensuado...” (subraya nuestra); y posteriormente se le indaga si la parte demandante participó en la redacción del contrato, e indicó que “...**se envían los contratos para revisión y si no hay ningún comentario o sugerencia adicional a lo que nosotros enviamos se procede y se envía firmas**, ese es como el procedimiento, no se si en su momento Juan Esteban hizo comentarios o no ajustes o no, no sabría decirte...” (subraya y negrilla nuestras)

Por lo que de esos medios de prueba se concluye, que la sociedad demandante tuvo participación activa en las condiciones en las que el contrato de administración se iba a celebrar y ejecutar, y no en una “*mínima participación*” como lo pretende hacer ver la parte demandante, pues además del objeto del contrato sobre la administración de un inmueble específico que fue determinada de manera libre por la parte demandante; lo relativo a las obligaciones y derechos económicas de las partes en el convenio, es elemento de la esencia de ese tipo de contratos de administración de bienes, fue establecida de manera libre, voluntaria y consensuada por ambas partes, lo que es excluyente con el concepto del contrato de adhesión que la parte demandante le quiere endilgar al contrato materia de litigio.

Adicionalmente, la parte demandante acordó de manera directa con la sociedad arrendataria, la reducción del valor del canon de arrendamiento; es decir, tomó decisiones relativas al contrato de administración (de reducción de la cuota de administración del 8% al 7%), y relativas al contrato de arrendamiento que era el encargo que en el contrato de administración la empresa demandante le encomendó a la empresa demandada, al reducir el monto del canon, y luego se lo informó a la sociedad demandada mediante un correo electrónico, lo cual también es excluyente de un tipo de contrato de adhesión como el que la parte aquí accionante le pretende endilgar a la parte accionada haber celebrado.

Por lo tanto, la Ley 1480 de 2011, citada por el apoderado judicial de la parte demandante – recurrente, no aplica para el caso en concreto; pues, por una parte a la sociedad demandada no se le puede considerar como un mero proveedor de un servicio, ni la parte demandante como un mero consumidor del mismo, para esos efectos; y tampoco se puede aplicar dicha norma al contrato objeto de litigio, ya que el contrato de administración fue suscrito en ejercicio de la actividad comercial de ambas sociedades, es decir que está ligado “...**intrínsecamente a su actividad económica...**” de las mismas.

Y finalmente, porque a pesar de que insiste por la parte actora en indicar que el contrato fue elaborado única y exclusivamente por la parte demandada, y que por ende, el contrato de administración sería de adhesión; conforme a la prueba recaudada, se tiene que la parte demandante, si a bien lo hubiera tenido, habría podido presentar los comentarios, sugerencias y/o cambios frente a la redacción del contrato de administración para su modificación y ajuste en coordinación con la parte ahora demandada, lo cual también excluye el concepto del contrato de adhesión; y máxime teniendo en cuenta que conforme a lo que se registra en los certificados de existencia y

representación de las mismas, en cuanto a sus objetos sociales y actividades económicas, se entiende que tienen conocimiento del sector inmobiliario.

Por lo que se concluye para este despacho judicial en segunda instancia, que el “...**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO NO. 6990...**”, NO es un contrato de adhesión.

5. Sobre la interpretación de las cláusulas del contrato de administración.

El contrato de administración base de este litigio, cuenta con varias cláusulas en las que se desarrolla el objeto del mismo, y las obligaciones a cargo y en favor de una parte u otra; y con relación a ello, se tiene lo siguiente.

En las cláusulas segunda y tercera del convenio, se estipularon las obligaciones a cargo de la empresa propietaria del inmueble (mandante), y de la administradora del mismo (mandataria), respectivamente.

En la cláusula tercera se encuentra pactado, en el literal **b)**, lo siguiente: “...**Reconocer y cancelar a EL PROPIETARIO del inmueble el valor de los cánones de arrendamiento acordados con EL ARRENDATARIO, deducidos comisión y gastos legales, dentro de los primeros seis (6) días de cada período regulador del pago; dicha obligación se cumplirá durante todo el tiempo en que el inmueble permanezca materialmente ocupado y/o en poder de EL ARRENDATARIO, y cesará cuando el inmueble sea restituido a EL ADMINISTRADOR, bien sea por sentencia judicial derivada de un proceso civil de restitución del inmueble, abandono o voluntariamente si esta se efectúa de modo imprevisto y espontáneo...**” (Negrillas y subrayas nuestras).

En el literal **d)** de la misma cláusula tercera, se pactó: “...**Notificar a EL PROPIETARIO o a su apoderado por escrito o verbalmente, las distintas eventualidades que puedan afectar el normal desarrollo del contrato de arrendamiento...**”; y en el literal **m)** de esa cláusula se dispuso: “...**Responder por el canon de arrendamiento pactado. En caso de que los arrendatarios incurran en mora, EL ADMINISTRADOR reconocerá el pago de la renta por el tiempo estipulado en la póliza de la compañía aseguradora o afianzadora. En caso de fuerza mayor, abandono del inmueble, caso fortuito, conciliación dentro de un proceso jurídico o diligencia de lanzamiento en un proceso de restitución del inmueble, EL ADMINISTRADOR solo reconocerá el pago de la renta hasta la fecha real de la entrega material del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO y/o DEUDORES SOLIDARIOS...**” (Negrillas y subrayas nuestras).

Por su parte, en cláusula novena del contrato se consagran las causales que darían lugar a la terminación del contrato de administración; y entre ellas se indica en el numeral **d)** de dicha cláusula que: “...**por la destrucción total o parcial del inmueble, de manera que se haga imposible la continuidad del contrato de arrendamiento. Esta causal aplica también para cualquier orden de evacuación por las autoridades competentes...**” (Negrillas y subrayas nuestras).

La parte demandante alega frente a la aplicabilidad de dichas cláusulas, que la sociedad demandada debe reconocer los cánones de arrendamiento aun en los eventos de caso fortuito y fuerza mayor, ya que nunca le había realizado la entrega del inmueble objeto del contrato de administración. El apoderado recurrente también indica en sus argumentos, que para el caso en concreto se debe aplicar lo consagrado en el inciso segundo del artículo 1624 del C.C., que establece “...**Pero** las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella...”.

Por su parte, el apoderado de la empresa demandada alega que no hay lugar a ello, dado que su responsabilidad cesó desde el 23 de septiembre de 2020, fecha en la que ocurrió el incendio del inmueble objeto de los contratos de administración y arrendamiento, lo cual habría sido imprevisto y espontáneo, y por ello el contrato de administración, al igual que el de arrendamiento, se tuvo por terminado por la destrucción total de la bodega entregada en tenencia a un tercero, en virtud del convenio de administración.

Frente a ello, lo primero que se debe tener en cuenta, es que como se indicó en numeral anterior de esta providencia, ha tenerse en claro que NO es posible dar aplicación en este caso a las reglas de interpretación aplicables a los contratos de adhesión, ya que el contrato de administración base de esta discusión no se considera como de adhesión, por lo ya expuesto.

Por lo tanto, ha de analizarse sobre la aplicabilidad al caso de las reglas de interpretación contractual contenidas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil.

En cuanto a la aplicabilidad a este caso del artículo 1624 del Código Civil, en sentido de interpretación que la parte demandante pretende darle dentro del litigio, se debe tener en cuenta primero que todo, que el primer inciso de dicho artículo indica que “...**No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor...**” (negrillas y subrayas nuestras); lo que significa que dicho artículo traído a colación por el apoderado judicial de la parte demandante, debe aplicarse es de manera integral junto con las demás normas de dicho título del código, y no de manera aislada; y ello conlleva que lo allí establecido, se aplica es en el caso de que no se pudiera aplicar NINGUNA otra de las reglas de interpretación consagradas en los artículos anteriores de esa normatividad.

Por lo tanto, es necesario hacer referencia a lo establecido para la interpretación contractual en el artículo 1618 ibidem, donde se indica que “... **Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras...**” (Subrayas nuestras). Adicionalmente el artículo 1620 del mismo código consagra que “...**El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno...**” (subrayas nuestras). Y el artículo 1622 ibidem establece que: “...**Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad. Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia. O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte...**” (Negrillas y subrayas nuestras).

Para esta agencia judicial en segunda instancia, se tiene que para el caso son aplicables los artículos 1618, 1620 y 1622 del C.C., a efectos de interpretar la aparente contradicción que se suscitara entre las cláusulas tercera y novena del contrato de administración; y por ende, adicionalmente no le asiste la razón al recurrente en que se debe aplicar únicamente lo consagrado en el artículo 1624 ibidem para dicha interpretación contractual, pues dicha norma es **residual**, es decir, solo operaría si no fuera procedente la interpretación contractual bajo las reglas contenidas en las disposiciones legales citadas en el párrafo anterior.

6. Sobre si la sociedad demandada incumplió o no con el contrato de administración.

Para definir sobre lo enunciado, se debe tener en cuenta que el contrato de administración tiene como objeto, de un lado, entregar por el propietario un inmueble para que la administradora celebre contratos de arrendamiento, y con base en ello se generan unas obligaciones a favor y a cargo de cada una de las partes en el convenio de administración; y de otro lado, que lo que suceda con el inmueble arrendado (que fue

dado en administración en el convenio de mandato para ello), puede tener incidencia tanto en el contrato de administración como en el de arrendamiento.

Como se advirtió con anterioridad, el litigio se centra en que la sociedad demandante considera que la sociedad demandada incumplió el contrato de administración, al no haber cancelado los cánones de arrendamiento que presuntamente se habrían generado entre el 06 de octubre de 2020 y el 07 de julio de 2021, de un lado, ya que el inmueble no habría sido entregado o restituido; y por otra parte, porque la sociedad demanda tendría que responder por dicha renta, incluso en los eventos de caso fortuito y fuerza mayor, como lo sería el incendio de la bodega. Con base en dichas circunstancias, la parte actora reclama una suma de **setenta y cuatro millones ciento veinte mil ciento sesenta y cuatro pesos (\$74'120.164.o), a los que equivaldrían esos cánones de ese lapso referido.**

Consagra el artículo 64 del C.C. que “...Se llama **fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir**, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc...” (Negrillas y subrayas nuestras).

De conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes, y solo se invalidaría por mutuo consentimiento de las partes, o por causas legales, y por ende los mismos han de ejecutarse de buena fe.

Sea lo primero indicar, que en el contrato de administración celebrado entre las parte aquí contendientes, se pactó con una duración inicial de doce meses, comprendidos entre el 1° de junio de 2019 hasta el 31 de mayo de 2020; que la prórroga de vigencia del mismo se habría materializado entre el 1° de junio de 2020 al 31 de mayo de 2021; y que en vigencia de esa prórroga del contrato de administración, el 23 de septiembre de 2020 se presentó un incendio que destruyó completamente el inmueble arrendado; situación esta del incendio, que fue confirmada tanto por los representantes legales de las sociedades aquí involucradas, en sus interrogatorios de parte, como por los demás testigos que comparecieron ante la primera instancia.

Por otra parte, según la declaración del señor **Daniel Mendivil (testigo)**, representante legal de la sociedad **Quimicolor S.A.S.** que fungía como arrendataria del inmueble objeto del contrato de administración mencionado, manifestó que se presentó una pérdida total de la cosa arrendada ya que el incendio afectó la estructura del inmueble, por lo que se hizo necesaria la completa reconstrucción del mismo, lo cual se habría realizado con los recursos entregados por una aseguradora, y que las gestiones para la reconstrucción de la bodega se habrían tardado hasta mediados del año siguiente al incendio (es decir hasta el año 2021). En la declaración del representante legal de la sociedad **Quimicolor S.A.S.**, se manifiesta además, que “...nosotros recibimos una comunicación por parte de Acrecer donde nos comunicaba la terminación del contrato porque no había objeto del mismo, no había pues objeto del mismo, a lo cual en ese comunicado nos piden una serie de documentos los cuales se enviaron en su totalidad y posteriormente de que se enviaron esos documentos pues la secretaria, pues no, porque en el correo del contrato que estoy mencionando mencionan que envían van a enviar un acta de terminación especial del contrato, mi secretaria después de haber enviado toda la documentación reclama pues esa carta a lo cual ellos contestan que (...) básicamente nosotros ya habíamos cuadrado entre comillas con don Esteban lo cual pues no entiendo nunca hablamos de cánones de arrendamiento sino precisamente de la reconstrucción de la bodega entonces a lo que quiero llegar es que nos enviaron un montón de requerimientos que se cumplieron pero esa carta de terminación como tal la formal no la enviaron nunca ...”; también expone que los trámites para la reconstrucción de las bodegas se realizaron directamente con la sociedad aquí demandante, y que no intervino la sociedad aquí demandada.

El juzgado de primera instancia le preguntó al declarante mencionado, que si durante el tiempo de reconstrucción de las bodegas la sociedad **Quimicolor S.A.S** había pagado

cánones de arrendamiento, bien fuera a la sociedad demandante o a la demandada; y frente a ello el testigo indicó que no, incluso dijo que el representante legal de la propietaria del inmueble tampoco los requirió para ello; y manifiesta que como la sociedad **Acrecer S.A.S.** le había comunicado que no había objeto del contrato, dio por hecho que no había que seguir pagando el canon de arrendamiento. También expone que personal de la sociedad administradora del inmueble si había solicitado una reunión, pero que no sabe si la reunión se dio, pues no lo recuerda, y recuerda que se le enviaron todos los documentos solicitados.

Dicho representante legal de la sociedad arrendataria **Quimicolor S.A.S. (testigo)**, fue interrogado por los apoderados judiciales de las partes, y en las respuestas brindadas a las preguntas del apoderado judicial de la parte demandante, indicó que siguió ocupando la bodega para poderla reconstruir, que incluso tuvo que aclarar que las cosas que se guardaban en el inmueble eran para la reconstrucción (material de obra), y no propiamente del negocio, pues nada se pudo salvar de la bodega; y que de hecho la aseguradora habría cubierto al 100% los daños.

Es de anotar que de los medios de prueba recaudados en el plenario, se desprende que la sociedad **Quimicolor S.A.S.** tenía arrendadas dos (2) bodegas contiguas, las cuales serían de propiedad de la sociedad aquí demandante; que una de las bodegas fue arrendada mediante el contrato de arrendamiento realizado con la sociedad demandada **Acrecer S.A.S.**, y la otra mediante contrato de arrendamiento realizado con la sociedad demandante **Promotora Sb S.A.S.**; y que al estar contiguas las bodegas, ambas fueron afectadas por el incendio del 23 de septiembre de 2020, y ambas tuvieron que ser reconstruidas; y según la información del representante legal de la sociedad arrendataria, se habrían reconstruido con recursos de la aseguradora. Además se indica en su testimonio, que una vez reconstruidas las bodegas, la sociedad **Quimicolor S.A.S.** continuó ocupando los inmuebles, pero en esa ocasión el contrato de arrendamiento de la bodega objeto del contrato de administración se celebró de manera directa con la sociedad aquí demandante.

En las respuestas a las preguntas de la apoderada judicial de la parte demandada, dicho testigo antes mencionado, manifestó que, con relación a la otra bodega (NO a la del objeto del contrato aquí discutido, sino la otra que había sido arrendada de manera directa con la sociedad demandante), tampoco había cancelado canon de arrendamiento “...por la misma razón porque no había objeto del contrato...”, e incluso dijo que frente a ninguna de las bodegas le habían reclamado el pago del canon de arrendamiento; y además que a la sociedad aquí demandada nunca le solicitó información o documentación para la reconstrucción de la bodega objeto del contrato aquí debatido. También indicó que el inmueble se lo entregó al dueño del mismo porque lo conocía, pero no supo explicar porque no se la entregó a la sociedad que le había arrendado la bodega en arrendamiento, pues frente a ello indicó que desconocía el formalismo, pero que cree que fue posterior a la fecha de vencimiento del contrato con la sociedad demandada.

En relación con dichas circunstancias antes referidas, es necesario tener en cuenta que los literales b) y m) de la cláusula tercera del contrato de administración, consagran respectivamente que la sociedad demandada debía “...**Reconocer y cancelar a EL PROPIETARIO del inmueble el valor de los cánones de arrendamiento acordados con EL ARRENDATARIO**, deducidos comisión y gastos legales, dentro de los primeros seis (6) días de cada período regulador del pago; **dicha obligación se cumplirá durante todo el tiempo en que el inmueble permanezca materialmente ocupado y/o en poder de EL ARRENDATARIO, y cesará cuando el inmueble sea restituido a EL ADMINISTRADOR**, bien sea por sentencia judicial derivada de un proceso civil de restitución del inmueble, abandono o voluntariamente **si esta se efectúa de modo imprevisto y espontáneo**...”; y que “...**Responder por el canon de arrendamiento pactado**. En caso de que los arrendatarios incurran en mora, EL ADMINISTRADOR reconocerá el pago de la renta por el tiempo estipulado en la póliza de la compañía

aseguradora o afianzadora. **En caso de fuerza mayor, abandono del inmueble, caso fortuito, conciliación dentro de un proceso jurídico o diligencia de lanzamiento en un proceso de restitución del inmueble, EL ADMINISTRADOR solo reconocerá el pago de la renta hasta la fecha real de la entrega material del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO y/o DEUDORES SOLIDARIOS...** (Negrillas y subrayas nuestras).

Conforme a la cláusula tercera del contrato, que es la base de las pretensiones de la parte demandante, y antes transcrita en dos de sus numerales, según la parte actora sería responsabilidad de la parte accionada la cancelación de los cánones de arrendamiento.

Ahora bien, de la literalidad de lo pactado en dicha cláusula tercera, se desprende que dicha presunta obligación en cabeza de la entidad accionada estaría restringida a varios aspectos, entre ellos a la restitución del inmueble, y a la entrega real del mismo por parte del arrendatario(a) a la arrendadora; y **NO** se observa que se haya estipulado como parámetro temporal de dicha obligación, la entrega del inmueble por parte de la sociedad administradora (mandataria), a la sociedad propietaria (mandante).

Atendiendo a lo antes indicado, se tiene que la sociedad arrendataria (Quimicolor S.A.S.), no hizo la restitución y/o entrega del inmueble que le fue dado en arrendamiento, a la sociedad aquí demandada en su calidad de arrendadora del mismo; y que ello obedeció a algunas circunstancias referidas por su representante legal, tales como que, por una parte, la sociedad **Quimicolor S.A.S.**, debía hacer una reconstrucción de la bodega para dejarla en las mismas condiciones en las que le habían sido entregadas, ya que el incendio la destruyó por completo, en que la reconstrucción se habría tardado hasta mediados del año 2021, y en que en dicho momento procedió a la entrega del bien directamente a la sociedad aquí demandante (propietaria y mandante en el contrato de administración), con la que, de manera simultánea en la época de la entrega del bien, realizó otro contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble.

Por lo tanto, para esta agencia judicial en segunda instancia, de ello se puede concluir que si la bodega no se le restituyó ni entregó a la sociedad arrendadora (aquí demandada, y mandataria en el contrato de administración), no existe un parámetro temporal para definir en qué momento habría cesado la presunta responsabilidad de la empresa demandada para cancelar los cánones supuestamente adeudados atendiendo a la literalidad de esa cláusula tercera del contrato de administración.

Además, se observa que la sociedad aquí demandada, en su calidad de arrendadora del bien (una de las bodegas mencionadas, que fue el objeto del contrato de administración entre las partes aquí contendientes), comunicó de la terminación del contrato de arrendamiento a la sociedad arrendataria (**Quimicolor S.A.S.**), por la carencia del objeto del contrato, como el mismo representante legal de dicha sociedad inquilina lo indicó en su testimonio, por medio de un correo electrónico.

Y aunque la parte demandante le quiere restar importancia a dicho correo electrónico remitido por la sociedad demandada el 14 de octubre de 2020, tanto a la propietaria como a la arrendadora, para ese propósito; este despacho judicial en segunda instancia lo considera como una prueba que evidencia que la sociedad demandada en calidad de mandataria en el contrato de administración, realizó gestiones para la firma de unas actas de entrega del bien que formalizaran dicha terminación de los convenios de administración y de arrendamiento, ante el suceso del incendio del inmueble, pero no se habría tenido respuesta sobre ello por la empresa aquí demandante como mandante en el contrato de administración. Y muestra de ello es el contenido de dicho mensaje de datos que a continuación se adjunta en imagen digital del texto aportado en el proceso:

Siniestro contrato 6990

2 mensajes

Javier Humberto Betancur <jbetancur@acrecer.com>

14 de octubre de 2020, 14:24

Para: Luz Mary León Mejía <contabilidad@quimicorsas.com>, Andrea Ortiz <contadora@lamcosmeticos.com>, andreao730@gmail.com, Auxiliario Mercadeo <juridico@acrecer.com>

Buenas tardes doña Luz Mary y don Esteban, según conversaciones sostenidas con ustedes, con respecto a reunimos, la parte arrendataria, propietario y la parte arrendadora, con el fin de levantar un acta de compromiso con ocasión al siniestro ocurrido en el inmueble objeto del contrato 6990 y en razón a que las respuestas recibidas por las partes, es que no hay necesidad pues la póliza en la actualidad esta respondiendo por los daños, nosotros como intermediarios entre el propietario y arrendatario, consideramos pertinente dejar constancia de que para tranquilidad de las partes se sugirió la firma de el acta de compromiso, pero teniendo en cuenta que las partes ya están teniendo acercamientos frente al tema y no ven necesario formalizar el proceso, ACRECER no es responsable de los acuerdos o compromisos a los que las partes lleguen. muchas gracias,

Quedo atento a sus comentarios.

--



Javier Betancur | Ejecutivo inmobiliario

Nótese además, que el representante legal de la sociedad arrendataria (Quimicolor S.A.S.), manifiesta en su testimonio que tampoco pagaba canon de arrendamiento por la otra bodega que tenía arrendada directamente con la sociedad demandante, la cual era contigua al inmueble objeto del contrato de administración aquí debatido, y ello resulta lógico teniendo en cuenta que la sociedad demandante, también tiene como actividad económica y objeto social actividades inmobiliarias como las que realiza la sociedad demandada, por lo que, para dicha sociedad debe ser de conocimiento que ante un evento como la destrucción total del inmueble arrendado, se extingue el contrato de arrendamiento y administración que esté vigente a ese momento. Por lo tanto, si se tiene en cuenta que la parte demandada canceló los cánones de arrendamiento hasta el mes de septiembre de 2020, y la destrucción del inmueble aconteció el 23 de ese mismo mes y año, se tiene que dicha parte demandada, al momento de la terminación del contrato de administración, se encontraba a paz y salvo con esa obligación convencional.

Por su parte, en el literal d) de la cláusula novena del contrato de administración estipuló que sería causal de terminación del mismo, “...**la destrucción total o parcial del inmueble, de manera que se haga imposible la continuidad del contrato de arrendamiento.** Esta causal aplica también para cualquier orden de evacuación por las autoridades competentes...” (Negrillas y subrayas nuestras).

Por lo que este despacho en segunda instancia considera que el contrato de administración terminó el 23 de septiembre de 2020, cuando aconteció el mencionado incendio; pues el mismo destruyó totalmente el inmueble objeto del contrato de administración entre las partes, e incluso da culminación al convenio de arrendamiento suscrito con un tercero en razón de la administración del bien encomendada a la sociedad aquí demandada, por la ocurrencia de dicho evento imprevisto e irresistible; ya que era imposible su ocupación, y solo se asistía a la bodega para realizar las labores de reconstrucción, pues resulta lógico que el inmueble se debiera devolver en las condiciones entregadas; pero en cuanto el mismo estuvo completamente reconstruido, la empresa arrendataria no le restituyó ni entregó a la arrendadora aquí demandada (mandataria en el contrato de administración), sino que además procedió a realizar de manera directa un NUEVO CONVENIO DE ARRENDAMIENTO con la empresa propietaria de la bodega (aquí demandante y mandante en el contrato de administración objeto del litigio), y excluyendo completamente de ese nuevo convenio tenencia a la empresa aquí demandada.

Por ello, si el contrato de administración celebrado entre las partes aquí contendientes sobre dicha bodega, se tiene como terminado por la destrucción total del inmueble el 23 de septiembre de 2020, es improcedente considerar que continúa vigente una obligación de pago de cánones de arrendamiento entre octubre de 2020 y julio de 2021, pues con la terminación de tanto del contrato de arrendamiento, como del contrato de administración entre las partes aquí en debate, por ese evento catastrófico, se terminan las obligaciones en favor y a cargo de las partes contratantes en dicho convenio de administración (mandato), que tenía por objeto dar en arrendamiento a un tercero el inmueble que a la postre resulto destruido con el incendio mencionado.

Además, como se indicó en numeral anterior, en caso de considerarse que se presentare una contradicción en las cláusulas tercera y novena del contrato de administración, para interpretar lo que sería procedente en este caso en concreto, se da aplicación a lo consagrado en los artículos 1618, 1620 y 1622 del C.C. Y para este despacho, la intención de las partes involucradas en el contrato de administración, era que el mismo se iba a dar por terminado si se presentaba una “...**la destrucción total o parcial del inmueble, de manera que se haga imposible la continuidad del contrato de arrendamiento...**” lo que resulta coherente, si se tiene en cuenta que el numeral 1° del artículo 2008 del C.C. que señala como causales de extinción del arrendamiento la destrucción total de la cosa arrendada; por lo tanto, si no existe contrato de arrendamiento, porque el inmueble está destruido e inhabitable, no puede nacer la obligación del pago de los cánones de arrendamiento, porque los dineros que se derivarían por dicho concepto, no solo no son jurídicamente exigibles por la extinción del bien dado en arrendamiento, sino que además como consecuencia de ello no se van a percibir. E igualmente no se encuentra procedente que la parte demandante manifieste que presuntamente los cánones de arrendamiento se debieran hasta el mes de julio de 2021, y no se explica porque se pretendería incluir los meses de junio y julio de 2021.

CONCLUSIONES.

Por todo lo expuesto, al analizar los argumentos del apelante, los cuales no resultan procedentes en este caso, como se evidenció; se concluye que no se cumple con los presupuestos procesales y sustanciales establecidos en la normatividad legal vigente para la prosperidad de lo que se solicitaba en la demanda, por lo que no se accederá a la petición de revocar el fallo de primera instancia elevada por la parte recurrente, y se confirmará el mismo; máxime que de conformidad con el artículo 328 del Código General del Proceso, esta instancia solo puede pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el apelante, aunado a que no se encuentran situaciones fácticas o jurídicas que deban ser resueltas de oficio en esta segunda instancia, que hagan meritoria la revocatoria de la sentencia emitida por la primera instancia por motivos que se pudieren analizar o decretar de manera oficiosa por esta instancia.

En conclusión, como no se observa que se haya incumplido con el mencionado contrato por la parte aquí demandada, y por ende le asiste la razón al juzgado de primera instancia en considerar que no se reúnen los presupuestos para acceder a las pretensiones, habrá de confirmarse en su integridad el fallo del **Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín.**

DE LAS COSTAS EN SEGUNDA INSTANCIA.

Como el recurso de apelación será resuelto de forma desfavorable a la parte apelante, de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandante - apelante, y en favor de la parte demandada no recurrente; y se fijarán como parte de las mismas, las agencias en derecho en esta instancia, en un monto el equivalente a **un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente**, esto es, a la fecha, **un millón trescientos mil pesos (\$1'300.000,00)**, conforme al Decreto 2613 del 28 de diciembre de 2022 del Ministerio del Trabajo, de conformidad con el numeral 1° del artículo 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura – Sala Administrativa, que las reglamenta en el ítem “...*En Segunda Instancia...*”.

DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la Constitución y la Ley,

FALLA:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida en el presente proceso por el **Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín** en audiencia del 08 de junio de 2023, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia de segunda instancia.

SEGUNDO. CONDENAR en costas en esta instancia a cargo de la sociedad **Promotora Sb S.A.S.**, y en favor de la sociedad **Acrecer S.A.S.**, que incluyen las agencias en derecho antes fijadas en **un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente**, esto es, a la fecha, **un millón trescientos mil pesos (\$1´300.000,00)**, por lo expuesto en las consideraciones de esta providencia; y las que serán tenidas en cuenta en la liquidación de costas concentrada que ordena el artículo 366 del C.G.P.

TERCERO. ORDENAR la devolución del expediente al Juzgado de origen, de manera virtual como fue recibido.

CUARTO. La presente sentencia se firma de manera digital, debido a que se está trabajando en forma virtual, en cumplimiento de la normatividad legal vigente, y de los Acuerdos emanados de los Consejos Superior y Seccional de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MAURICIO ECHEVERRI RODRÍGUEZ.
JUEZ.

EDL

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy 22/02/2024 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. 028



JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
SECRETARIO