



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05001 40 03 027 2022 00043 01
Proceso	Declarativo
Demandante	Gilma Esther Lema Escobar
Demandado	Coninsa Ramón H. S.A.
Providencia	Sentencia N°340
Decisión	Confirma sentencia de primera instancia

Procede el Despacho a proferir sentencia de segunda instancia, dentro del presente proceso declarativo instaurado por la señora GILMA ESTHER LEMA ESCOBAR, en contra de CONINSA RAMÓN H. S.A., en concordancia con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

I. Antecedentes:

Pretensiones: La parte actora pretende se declare el incumplimiento del contrato de administración – mandato celebrado entre las partes, por parte de la sociedad demandada, CONINSA RAMÓN H S.A. Consecuencialmente, se condene a la demandada a pagar la suma de \$65.372.850 por concepto de los cánones de arrendamiento causados en los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, así como, de la suma de \$37.270.000 por concepto de reparaciones que deben realizarse al inmueble; montos indexados para la fecha de pago.

Hechos: Los fundamentos fácticos de la demanda se compendian así:

Expresó que el 15 de enero de 2016, la señora Gilma Esther Lema Escobar, suscribió contrato de administración - mandato, con la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A., cuyo objeto era la administración del inmueble de propiedad de la demandante, ubicado en la CARRERA 35 N° 7-72 e identificado con la

matrícula inmobiliaria N°001-67196 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

Manifestó que, con base en dicho contrato, la sociedad demandada celebró contrato de arrendamiento del inmueble con destinación comercial, con las sociedades HOTEL PUERTAS DE CARTAGENA S.A.S. y HOTEL CASA DE LA TRINIDAD S.A.S., pactándose un canon mensual de \$5.500.000, con reajuste anual.

Indicó que, en virtud del contrato de mandato, la sociedad demandada se obligó con la demandante, al pago de los cánones de arrendamiento. Sin embargo, no ha realizado el pago de los causados en los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, que ascienden a la suma de \$65.372.850, a razón de \$7.263.650, que correspondía al canon vigente en 2020.

Expuso que, pese a que el bien fue desocupado desde el 12 de diciembre de 2020, la sociedad demandada, solo entregó el inmueble el 19 de enero de 2021, por lo cual, se causó el canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2020. Además, señaló que no fue entregado en el estado en que fue dado en arriendo, y que adicionalmente, se entregó con daños evidentes.

Expresó que el valor de las reparaciones necesarias al bien, ascienden a la suma de \$37.270.000, según la cotización aportada.

Oposición: La parte demandada formuló las siguientes excepciones de mérito:

a) “Mala fe de la demandante y omisión de lo contratado”, dado que la actora pretende desconocer el contrato de administración – mandato y generar confusión al Despacho sobre el sentido exegético de las cláusulas contractuales, en especial por la pandemia, que obligaba a la inmobiliaria a hacer uso de las excepciones de obligaciones del mandatario frente al mandante.

b) “Fuerza mayor”: Adujo que esta se configuraba por la emergencia sanitaria generada por el virus Covid-19, y que debido al confinamiento, la economía

tuvo grandes pérdidas, se generó el cierre de establecimientos de comercio, con lo cual se afectó el sector hotelero, situación conocida por la demandante, con quien se procuró llegar a un acuerdo pero no fue posible dado que esta no aceptó lo ofrecido.

Expuso que la fuerza mayor constituye causa eximente de responsabilidad porque rompe el nexo causal entre la no ejecución del contrato y el daño, así como se presentó en el contrato de administración-mandato, en virtud de la cláusula décima, numeral 4, literal h, que establece: *“EXENCIONES DE OBLIGACIONES DEL MANDATARIO RESPECTO AL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. En caso de fuerza mayor o caso fortuito que afecte o impida el uso, goce y disfrute del inmueble por El Arrendatario hasta que el inmueble se encuentre en condiciones de habitabilidad”*.

Indicó que hubo falta de capacidad de pago de los cánones de arrendamiento por parte del ex arrendatario ante la imposibilidad de desarrollar su actividad económica, por lo cual, la demandada accedió a dar aplicación a la cláusula anteriormente mencionada.

c) “Cobro de lo no debido”, refiere que se pretende el pago de sumas de dinero que la demandada no adeuda, puesto que ha actuado de buena fe y en cumplimiento a lo pactado en el contrato.

4. La sentencia de primera instancia: El Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Medellín mediante providencia del 30 de septiembre de 2022, declaró no probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada, con relación a las pretensiones primera y segunda de la demanda, declaró probado el incumplimiento contractual de la sociedad demandada, en calidad de mandataria respecto de la obligación de pago de los cánones de arrendamiento causados en los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020, derivada del contrato de administración suscrito con la demandante.

En consecuencia, condenó a la demandada al pago de la suma de \$65.372.850 por tal concepto, indexado al momento del pago; y desestimó la pretensión tercera de la demanda, con relación al valor de las reparaciones que se debían realizar en el inmueble.

5. Del recurso de apelación: El apoderado judicial de la parte demandada, inconforme con la decisión, interpuso recurso de apelación frente a la sentencia de primera instancia, sustentándolo en los siguientes términos:

1) Manifiesta que interpone el recurso frente a los numerales segundo, tercero, quinto y sexto de la parte resolutive de la sentencia por las razones indicadas en la contestación a la demanda, los interrogatorios realizados por el apoderado judicial de la parte demandada a la demandante, a su testigo y lo expuesto en los alegatos de conclusión.

2) Señala que el A quo, no consideró lo expresado con relación a la fuerza mayor provocada por la pandemia, la recesión económica, el confinamiento de ciudadanos, el cierre de establecimientos de comercio, así como, la prohibición de vuelos nacionales e internacionales y de transporte terrestre a nivel nacional e internacional, lo cual causó incapacidad económica a los arrendatarios de inmuebles.

Refiere que, en razón de lo anterior, el Gobierno nacional convocó a los arrendatarios para que llegaran a acuerdos para el pago de cánones de arrendamiento.

Aduce que en el contrato suscrito con la demandante se establecieron exenciones a las obligaciones pactadas frente a situaciones especiales como la acontecida durante los meses de marzo a diciembre de 2020, por cuanto la arrendadora no pudo ofrecer el uso, goce y disfrute del inmueble arrendado al arrendatario para que cumpliera su objeto social, por determinación de autoridad nacional que restringió todas las operaciones.

Indica que, aunque la situación se restableció parcialmente a finales de 2020, para esa época ya se había determinado la restitución del inmueble por falta de garantías para su funcionamiento y por la falta de pago.

3) Expuso que la demandante en el interrogatorio de parte reconoció la situación de la época, y la intermediación de la inmobiliaria, pero *“no ofreció, como le correspondía legalmente, permitir el uso, goce y disfrute del inmueble*

de su propiedad a la persona jurídica que necesitaba desarrollar su objeto social de hotelería”.

Surtido el traslado de la sustentación del recurso, conforme lo establece el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, la parte demandante manifestó, en resumen, que:

El censor se limita a reiterar sus alegatos de conclusión, y que los reparos a la decisión se concretan en: 1) La ocurrencia de una fuerza mayor y 2) que se impidió el uso del inmueble.

Respecto del primer punto, señala que el apelante desconoce que el proceso versa sobre el incumplimiento contractual por parte de Coninsa Ramón H S.A., de un contrato de administración - mandato y, en este sentido, el Despacho debe tener en cuenta que fue probado que los demandados estaban en la obligación de realizar los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses comprendidos entre marzo y diciembre de 2020.

Adujo que a la parte demandada le correspondía probar que el incumplimiento se debió a la fuerza mayor ocasionada por la pandemia Covid-19. Dicha excepción de mérito fue propuesta en abstracto, no se indicó cómo la pandemia imposibilitó la ejecución del contrato de administración.

Expuso que sobre la pandemia como eximente de responsabilidad, la doctrina y la jurisprudencia han indicado que ésta en abstracto no opera como una eximente de responsabilidad, sino que debe estudiarse cada caso en concreto; debido a que en algunos casos la pandemia puede operar como una causal eximente de responsabilidad, en otros no imposibilitaba el cumplimiento, pero sí hacía más onerosa la obligación - por lo que debía aplicarse otras figuras—y, en otros casos, no afectaba la ejecución del contrato.

Manifestó que, en el caso concreto, no había prueba alguna que indicara que hubo una imposibilidad de seguir ejecutando el contrato con ocasión a la pandemia; por lo tanto, las obligaciones pactadas debían cumplirse.

Respecto del segundo aspecto, puntualizó que cabía la misma reflexión, por cuanto no había prueba alguna que diera cuenta o sugiriera que la

demandante impidió el uso del inmueble que era administrado por la sociedad demandada, el cual estuvo a disposición de la sociedad demandada hasta el mes de enero de 2021, fecha en la que fue entregado a la actora.

Refirió que resultaba contradictorio que la parte demandada indicara que no podía ejecutarse el contrato y no podía pagar los cánones de arrendamiento, pero al mismo tiempo exija los mismos mediante proceso ejecutivo que actualmente se tramita con el radicado 05001 40 03 020 2020 00839 00.

Así las cosas, procede el Despacho a resolver el asunto, previas las siguientes,

II. Consideraciones:

Problema Jurídico: Corresponde a la judicatura determinar, con base en los argumentos expuestos en el recurso de alzada, si en el caso concreto se configura una fuerza mayor como causal eximente de responsabilidad frente a la obligación de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, a cargo de la parte demandada, derivada del contrato de mandato celebrado entre las partes, y demás cuestionamientos de la alzada, a efectos de establecer la procedencia o no de la revocatoria del fallo mencionado.

Caso concreto: Con el escrito de demanda se aportó copia del contrato de administración – mandato, suscrito entre Coninsa Ramón H S.A., en calidad de mandatario, y la señora Gilma Esther Lema Escobar, en calidad de mandante, en virtud del cual, la segunda comisionó a la primera para arrendar y administrar el inmueble ubicado en la Carrera 35 N° 7-72 de la ciudad de Medellín.

Con relación al objeto de la apelación, se tiene que, en la cláusula primera del mencionado contrato, las partes pactaron una garantía de pago del canon de arrendamiento por mora del arrendatario hasta por el término de doce (12) meses.

Así mismo, en la cláusula décima, la sociedad demandada en calidad de mandataria se obligó al pago del canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato de arrendamiento en los términos establecidos en los numerales

primero y segundo de la cláusula primera de dicho contrato, previa deducción de los gastos a cargo del mandante.

De igual modo, la parte actora allegó al plenario, copia del contrato de arrendamiento suscrito entre Coninsa Ramón H S.A., en calidad de arrendador, y las sociedades, Hotel Puertas de Cartagena S.A.S. y Hotel Casa de la Trinidad S.A.S., en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble citado precedentemente, por el término de 144 meses, es decir, desde el 01 de febrero de 2016 hasta el 31 de enero de 2028, con un canon inicial de \$5.500.000, el cual se reajustaba anualmente en tres (3) puntos por encima del 100% del IPC certificado por el DANE del año inmediatamente anterior, acorde con la cláusula cuarta del convenio mencionado.

En este punto del análisis, cabe resaltar que no hubo discusión entre las partes en que el canon de arrendamiento vigente para el año 2020 era de \$7.263.650.

Ahora bien, la parte demandada aduce que como la falta de pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios del bien, se debió a la crisis económica del sector hotelero, derivada de la pandemia por el virus Covid-19, dio aplicación a lo contenido en el literal h, numeral 4 de la cláusula décima, que establece: ***“Exenciones de obligación del mandatario respecto al pago del canon de arrendamiento. Cuando se presente alguna de las siguientes causales que impida a EL MANDATARIO para desarrollar sus funciones como administrador, cesará el pago del canon de arrendamiento y/o el contrato de mandato cambiará a la modalidad sin garantía, dejándose de pagar las obligaciones autorizadas hasta tanto la situación se normalice (...). H. En caso de fuerza mayor o caso fortuito que afecte o impida el uso, goce y disfrute del inmueble por el Arrendatario hasta que el inmueble se encuentre en condiciones de habitabilidad”***. Por lo tanto, la censora replica que no se encuentra obligada al pago de los cánones mencionados.

Este Despacho Judicial estima que no le asiste razón al apelante, por cuanto no se hayan acreditados a cabalidad los supuestos con base en los cuales se configura la fuerza mayor en el ámbito contractual, acorde a la jurisprudencia de la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia.

En efecto, sobre el particular, la Corporación mencionada ha determinado:

*“En el pasado, y siempre con la mirada en cada episodio, dos elementos han sido analizados por la Corte para que un hecho pueda ser considerado como evento de ‘fuerza mayor o caso fortuito -fenómenos simétricos en sus efectos, es necesario que, de una parte, no exista manera de contemplar su ocurrencia en condiciones de normalidad, justamente porque **se presenta de súbito o en forma intempestiva y, de la otra, que sea inevitable, fatal o ineludible, al punto de determinar la conducta de la persona que lo padece, quien, por tanto, queda sometido irremediamente a sus efectos y doblegado, por tanto, ante su fuerza arrolladora. Imprevisibilidad e irresistibilidad** son, pues, los dos elementos que, in casu, permiten calificar la vis maior o casus fortuitus, ninguno de los cuales puede faltar a la hora de establecer si la situación invocada por la parte que aspira a beneficiarse de esa causal eximente de responsabilidad, inmersa en la categoría genérica de causa extraña, puede ser considerada como tal.*

*En torno a tales requisitos, la Corte ha puntualizado que si el acontecimiento es susceptible de ser humanamente previsto, por más súbito y arrollador de la voluntad que parezca, no genera el caso fortuito ni la fuerza mayor ..., **siendo necesario, claro está, ‘examinar cada situación de manera específica y, por contera, individual’, desde la perspectiva de los tres criterios que permiten, en concreto, establecer si el hecho es imprevisible, a saber: ‘1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo’** (Sentencia de 23 de junio de 2000; exp.: 5475). Y en relación con la irresistibilidad, ha predicado la Sala que un hecho es irresistible, ‘en el sentido estricto de no haberse podido evitar su acaecimiento ni tampoco sus consecuencias, colocando al agente -sojuzgado por el suceso así sobrevenido en **la absoluta imposibilidad de obrar del modo debido, habida cuenta que si lo que se produce es tan solo una dificultad más o menos acentuada para enfrentarlo, tampoco se configura el fenómeno liberatorio del que viene haciéndose mérito’** (Sentencia de 26 de noviembre de 1999; exp.: 5220)” (Sent. Cas. Civ. de 26 de julio de 2005, Exp. No. 06569-02).*

*Además de lo dicho, la Corte ha reiterado que **los citados elementos del caso fortuito o la fuerza mayor deben concurrir en el hecho que invoca el***

deudor como eximente de la responsabilidad demandada, de forma que si se verifica uno de ellos, pero no los dos, no será posible concederle eficacia alguna, ya que esta es bipolar' (Sent. Cas. Civ. 23 de junio de 2000, Exp. No. 5475).

Frente a la responsabilidad contractual ha puntualizado la Corte los anteriores postulados, al decir que para que la fuerza mayor o el caso fortuito tengan la entidad suficiente para producir el efecto liberatorio esperado por el deudor, no sólo hay que examinar la naturaleza misma del hecho sino 'indagar también si éste reúne, con respecto a la obligación inejecutada, los siguientes caracteres: a) No ser imputable al deudor, b) No haber concurrido con una culpa de éste, sin la cual no se habría producido el perjuicio inherente al cumplimiento contractual; c) ser irresistible, en el sentido que no haya podido ser impedido y que haya colocado al deudor -dominado por el acontecimiento- en la imposibilidad absoluta (no simplemente en la dificultad ni en la imposibilidad relativa) de ejecutar la obligación (...)' (Cas. Civ. de 5 de julio de 1935)' (Sent. Cas. Civ. de 4 de julio de 2002, Exp. No. 6461).

Fruto de los anteriores precedentes emerge la conclusión de que el contratante que alega el caso fortuito o la fuerza mayor como eximente de responsabilidad contractual, debe demostrar a más de los elementos de imprevisibilidad e irresistibilidad, que no contribuyó por acción u omisión en la realización del hecho, pues si de lo que se trata es de fracturar la relación entre la actuación del deudor y el resultado contractual no deseado, la existencia de una conducta inapropiada de dicho deudor, permitiría mantener el lazo causal y le haría atribuible el resultado dañoso" (Sentencia SC5185-2021).

En el asunto que se examina, este Despacho Judicial no desconoce que la pandemia generada por el virus Covid-19 causó una grave crisis a nivel mundial, no siendo ajeno nuestro país a ello, lo que afectó a muchos sectores de la economía, entre estos, al sector hotelero, entre otras razones, por las restricciones que impartió el gobierno nacional a la libre circulación de personas durante el año 2020.

Ahora bien, pese a que la afectación de la economía nacional por la pandemia, configura un hecho notorio, no se cumplen a cabalidad, en el caso concreto los elementos constitutivos de la fuerza mayor, por cuanto, como lo ha señalado la jurisprudencia citada, estos deben analizarse de cara a la realidad fáctica del asunto en controversia, no de manera genérica, abstracta ni aislada, como lo pretende el censor.

Adicionalmente, se pone de presente, que si bien, en un inicio, esto es, para los meses de marzo y abril de 2020, el fenómeno endémico puede catalogarse como un evento imprevisible e irresistible para los arrendatarios de inmuebles; los efectos adversos en la economía particular de cada emprendimiento no se derivaba necesariamente y *per se*, a partir de tal contingencia, máxime que, en los meses subsiguientes, la cuestión ya no concernía a la imprevisibilidad o irresistibilidad del virus, sino más bien, a la incertidumbre respecto a la prolongación que en el tiempo pudiesen tener las medidas restrictivas decretadas por el Gobierno, hecho que habrían de sortear los empresarios y cuya afectación concreta debía demostrarse, en el *sub lite*, por la sociedad demandada, en calidad de arrendador, atendiendo a las reglas de la carga de la prueba que le imponen el deber de acreditar el medio exceptivo propuesto.

En todo caso, la parte demandada no demostró de qué manera habría ocurrido una imposibilidad absoluta para que el arrendatario del inmueble desplegara su actividad comercial, como lo exige la jurisprudencia que viene de citarse.

Por el contrario, el Decreto 457 de 2020, por medio del cual se impartieron instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus Covid-19 y el mantenimiento del orden público, expedido el 22 de marzo de esa anualidad, en su artículo 3°, permitió el derecho de circulación de las personas en las actividades de la industria hotelera para atender a sus huéspedes (numeral 21).

Aunado a lo anterior, la Circular Externa N° 12 del 12 de marzo de 2020, emitida por El Ministerio de Salud y Protección Social y El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, adoptó medidas preventivas para prevenir la propagación del virus en el sector hotelero.

De otro lado, el Decreto 579 de 2020, por medio del cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, de ninguna manera exime a los arrendatarios de la obligación de pago de los cánones de arrendamiento, como lo insinúa el apelante; puesto que, la normativa únicamente refiere a la suspensión de la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa, aplaza el reajuste anual de los cánones de arrendamiento, y en su artículo 3°, consagra que las partes deben llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al período comprendido entre la vigencia de tal decreto (15 de abril de 2020) y el 30 de junio de 2020, sin que pudieran incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

Adicionalmente, dicha disposición estableció que de no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales el arrendatario debía pagar la totalidad de las mensualidades, excluyendo el cobro de intereses por mora y de las penalidades antes mencionadas.

De lo expuesto emerge que, si bien, el sector hotelero pudo verse afectado ante las medidas restrictivas adoptadas por las autoridades para superar la pandemia; claramente, no se impartió una restricción absoluta, ni se prohibió a los empresarios continuar con el ejercicio de tal actividad económica. Por el contrario, se dio vía libre a la movilidad de las personas dedicadas a dicha actividad, quienes continuaron ejerciendo su objeto social bajo los parámetros y recomendaciones adoptadas por el Gobierno.

Así mismo, el decreto aludido por el censor, de ningún modo, exime de la obligación de pago de los cánones a los arrendatarios; y en lo que atañe a la fuerza mayor, no se cumplen los requisitos de imprevisibilidad e irresistibilidad, con posterioridad a los meses de marzo y abril de 2020, tampoco se acredita la imposibilidad absoluta del arrendatario para ejercer la actividad hotelera durante el período comprendido entre los meses de marzo y diciembre de 2020. Por tanto, dado que la sociedad demandada en virtud del contrato de mandato garantizó dicho pago, se encuentra obligada a sufragar los cánones adeudados.

De otra parte, acorde con la prueba documental aportada con la demanda, los arrendatarios entregaron el inmueble a la sociedad Coninsa Ramón H S.A. el 12 de diciembre de 2020, según reporte de inventario de entrega de inmueble, lo cual demuestra que el bien estuvo en poder de aquellos hasta esa fecha, y de ningún modo se prueba que hubiesen estado desprovistos de su uso y goce. Además, llama la atención que, la sociedad demandada invoque con ocasión de este proceso la fuerza mayor en comento, empero, al mismo tiempo, reclame en proceso ejecutivo el pago de los cánones de arrendamiento a los arrendatarios del bien.

Así las cosas, la decisión de primera instancia habrá de confirmarse. Las costas estarán a cargo de la parte demandada y a favor de la demandante. Como agencias en derecho en esta instancia se fija la suma de \$1.000.000,00.

III. Decisión: En razón de lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F a l l o:

Primero: Confirmar el fallo de primera instancia, proferido el 30 de septiembre de 2022 por el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Medellín, en el presente proceso declarativo instaurado por la señora GILMA ESTHER LEMA ESCOBAR contra CONINSA RAMÓN H S.A., por las razones expuestas.

Segundo: Condenar en costas en esta instancia a la parte demandada, en favor de la parte actora. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.000.000.

Notifíquese y Cúmplase

**Omar Vásquez Cuartas
Juez**

Firmado Por:
Omar Vasquez Cuartas

**Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 020
Medellin - Antioquia**

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: **369d229bd103bc36ad7bfa09bc01e7ab78536b29259136a041be0e97dd352461**

Documento generado en 12/12/2022 02:21:19 PM

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