



## JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, doce de diciembre de dos mil veintidós

Proceso	Verbal Sumario
Demandante	CIA Educon S.A.S.
Demandado	Propiedades y Proyectos S.A.S.
Radicado	05001 40 03 028 <b>2020 00871 00</b>
Instancia	Única
Providencia	Sentencia No.038 de 2022
Decisión	Declara probada excepción. Condena en costas. Ordena archivo

Se procede a proferir la correspondiente sentencia anticipada dentro del proceso **VERBAL SUMARIO (Otros procesos de restitución de tenencia)**, instaurado por **CIA EDUCON S.A.S.**, en contra de **PROPIEDADES Y PROYECTOS S.A.S.**

### 1. PARTE DESCRIPTIVA

#### 1.1. Identificación del tema de decisión

EI CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN PARA LA EDUCACIÓN DEL CONDUCTOR INFRACTOR S.A.S. -CIA EDUCON S.A.S.- a través de su representante legal instauró demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado, en contra de PROPIEDADES Y PROYECTOS S.A.S. teniendo como pretensiones:

#### **Principales**

→Se declare la configuración de una causa extraña constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito en la ejecución del contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la Calle 33 #76-45 Barrio Laureles de Medellín a partir del 20 de marzo de 2020, derivada del acto de gobierno denominado cuarentena por la vida, posteriormente el aislamiento preventivo obligatorio decretado mediante Decreto 457 de 2020 (y modificatorios); y, la suspensión de actividades para los OAT decretada mediante los decretos 482 y 569 de 2020.

→Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 33 #76-45 barrio Laureles de Medellín.

→ Como consecuencia de la declaratoria de terminación del contrato, se ordene la restitución del local comercial referido.

→ Se declare que los extremos del contrato de arrendamiento de local comercial sobre el inmueble objeto del contrato son: a partir del 23 de mayo de 2019, hasta el 24 de junio de 2020, conforme la solicitud de restitución efectuada y nunca atendida por parte de la entidad arrendadora.

→ Se declare que la entidad arrendadora Propiedades y Proyectos S.A.S. se encontró en mora de recibir el bien inmueble objeto de arrendamiento desde el pasado 24 de junio de 2020, fecha en la cual se solicitó efectuar el recibo del local comercial y nunca fue atendida por su parte la solicitud.

→ Se declare que a la terminación del contrato no se adeuda a la demandada valor alguno por concepto de cláusula penal, pena de incumplimiento o similares.

→ Se declare que la suspensión de los pagos a partir del 01 de abril de 2020 indicada a la entidad demandada mediante correo electrónico del 15 de mayo de 2020, se encontró justificada, en atención a la causa extraña que se presentó con ocasión del acto de gobierno denominado cuarentena por la vida, posteriormente el aislamiento preventivo obligatorio decretado mediante Decreto 457 de 2020 (y modificatorios); y, la suspensión de actividades para los OAT decretada mediante Decretos 482 y 569 de 2020, y, en consecuencia no se adeuda canon de arrendamiento a partir del 01 de abril de 2020.

→ Se declare que la arrendataria no debe cancelar factura alguna emitida por parte de la arrendadora o la entidad por ella designada o su asegurador por ningún concepto sobre el local comercial, a partir del 01 de abril de 2020.

→ Se declare que sobre los valores que eventualmente la arrendataria llegare a adeudar a la demandada, no habrá exigencia de intereses de ningún tipo, así como tampoco honorarios, gastos de cobranza, penalidades y/o similares.

→ Se condene a la parte demandada al pago de las costas judiciales, expensas y agencias en derecho en la cuantía que considere el despacho.

### ***Subsidiarias***

→ Se declare la configuración de una causa extraña constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito en la ejecución del contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la calle 33 #76-45 barrio Laureles de Medellín a partir del 20 de marzo de 2020, derivada del acto de gobierno denominado cuarentena por la vida, posteriormente el aislamiento preventivo obligatorio decretado mediante Decreto 457 de 2020 (y modificatorios); y, la

suspensión de actividades para los OAT decretada mediante los Decretos 482 y 569 de 2020. 2.2.

→Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial sobre el bien inmueble objeto de la demanda.

→Como consecuencia de la declaratoria de terminación del contrato, se ordene la restitución del local comercial referido.

→Se declare que los extremos del contrato de arrendamiento de local comercial sobre el inmueble ubicado en la calle 33 # 76-45 de Medellín son: a partir del 23 de mayo de 2019, hasta el 24 de junio de 2020, conforme la solicitud de restitución efectuada y nunca atendida por parte de la entidad arrendadora.

→Se declare que la entidad arrendadora se encontró en mora de recibir el bien inmueble objeto de arrendamiento desde el pasado 24 de junio de 2020, fecha en la cual, se solicitó efectuar el recibo del local comercial y nunca fue atendida por su parte la solicitud.

→Se declare que a la terminación del contrato no se adeuda a la demandada valor alguno por concepto de cláusula penal, pena de incumplimiento o similares.

→En el evento de considerar su señoría que la suspensión de los pagos a partir del 1° de abril de 2020 indicada a la entidad demandada mediante correo electrónico del 15 de mayo de 2020, no se encontró justificada, solicito de manera muy respetuosa reducir el valor a pagar a la entidad demandada en un monto razonable, sin que se haga exigencia de intereses, honorarios, sanciones y demás.

→Se declare que la arrendataria no debe cancelar factura alguna emitida por parte de la arrendadora o la entidad por ella designada o su asegurador por ningún concepto sobre el local comercial objeto del contrato.

→Se declare que sobre los valores que eventualmente la arrendataria llegare a adeudar a la demandada, no habrá exigencia de intereses de ningún tipo, así como tampoco honorarios, gastos de cobranza, penalidades y/o similares.

→Se condene a la parte demandada al pago de las costas judiciales, expensas y agencias en derecho en la cuantía que considere el despacho.

En síntesis, los hechos en los cuales se fundamenta las pretensiones son los siguientes:

→ El pasado 23 de mayo de 2019 entre CIA EDUCON S.A.S. y PROPIEDADES Y PROYECTOS S.A.S. fue suscrito contrato de arrendamiento de local comercial sobre el inmueble ubicado en la Calle 33 #76-45 barrio Laureles de Medellín.

→Mediante el Decreto 2020070001025 del 19 de marzo de 2020, modificado por el Decreto 2020070001026 del 20 de marzo de 2020 se declaró contingencia denominada Cuarentena por la Vida en el Departamento de Antioquia y se fijaron medidas para salvaguardar la salud, vida e integridad de los habitantes, restringiendo el desplazamiento de personas, vehículos y el funcionamiento de diversos establecimientos entre las 19:00 del día 20 de marzo de 2020 hasta las 03:00 del día 24 de marzo de 2020.

→El Gobierno Nacional mediante el Decreto 457 de 2020, en el cual estableció una medida de aislamiento preventivo obligatorio a partir del 24 de marzo de 2020, restringiendo el desplazamiento de personas, vehículos y el funcionamiento de diversos establecimientos.

→De manera expresa, mediante los Decretos 482 del 26 de marzo de 2020 y 569 del 15 de abril de 2020, el Gobierno Nacional suspendió la operación de los Organismos de Apoyo al Tránsito, imposibilitando la prestación de los servicios de este gremio durante el tiempo que durara la emergencia económica y el aislamiento obligatorio.

→Con ocasión del episodio de calamidad pública y emergencia sanitaria, las ventas de la entidad se redujeron notablemente, pues al estar suspendidos por Decreto Ley, no podía desarrollarse ninguna actividad propia de la empresa, afectándose el curso normal de la actividad y consecuentemente el cumplimiento de los compromisos económicos, lo que suscitó la no operación de la empresa y la consecuencial nula generación de ingresos; así las cosas, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 64 C.C., estamos frente a lo que se denomina un caso constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito.

→El día 29 de marzo de 2020, mediante correo electrónico dirigido a la demandada ([recepcion@pypmed.com](mailto:recepcion@pypmed.com), [mantenimiento@pypmed.com](mailto:mantenimiento@pypmed.com)) se envió comunicación solicitando un plazo para el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los inmuebles ubicados en la Calle 33 # 76- 41 y 45, mensaje que tuvo respuesta el día 30 de marzo de 2020 indicando que no se podía acceder a la solicitud y agradeciendo el pago para antes del 01 de abril.

→El día 15 de mayo de 2020, mediante correo electrónico dirigido a la demandada ([recepcion@pypmed.com](mailto:recepcion@pypmed.com), [recaudos@pypmed.com](mailto:recaudos@pypmed.com)) se envió comunicación relativa a la relación contractual entre las partes, indicando la manifestación de una causa extraña en el curso y/o ejecución del contrato debido a la situación imprevisible e irresistible que comporta una crisis de salud pública y emergencia sanitaria, así como un acto de gobierno que expresamente suspendió la operación de nuestro gremio comercial, generando que, desaparecieran algunos elementos esenciales del contrato de

arrendamiento de local comercial, tales como el uso y goce del inmueble para la generación de riqueza, pues, si bien materialmente se tenía el local comercial, el mismo no era aprovechable para el desarrollo del objeto social de la sociedad.

En concordancia con lo expresado a la arrendadora, se manifestó que cesaban los pagos a partir del 01 de abril de 2020 y hasta el momento en el cual las circunstancias permitieran la reapertura del negocio. Sobre la comunicación referida, no se recibió respuesta o manifestación alguna por parte de la entidad arrendadora.

→El día 22 de mayo de 2020, se recibió vía correo electrónico un mensaje proveniente de la dirección [recaudos@pypmed.com](mailto:recaudos@pypmed.com) donde indicaban que su intención era generar un alivio mediante acuerdo con el propietario del inmueble en los meses de mayo y junio. No obstante, nunca se entregó información sobre los alivios referidos.

→El día 24 de junio de 2020, mediante correo electrónico dirigido a la demandada ([recepcion@pypmed.com](mailto:recepcion@pypmed.com), [recaudos@pypmed.com](mailto:recaudos@pypmed.com)) se envió comunicación indicando el no haber recibido respuesta a los correos electrónicos mediante los cuales se solicitaban alternativas de pago para los cánones adeudados. Así mismo, se indicó en el mismo mensaje, la intención de efectuar la restitución inmediata del local comercial ubicado en la Calle 33 #76-45 con ocasión del cierre del establecimiento de comercio que funcionaba allí, producto de la crisis padecida en el país.

→Al momento de presentación de la demanda el local comercial ubicado en la Calle 33 #76-45 se encontraba desocupado y en él no se estaba desarrollando actividad comercial ni civil alguna.

Por auto del 11 de diciembre de 2020, y por encontrarse la demanda ajustada a derecho, se admitió la misma, tal como obra en el Doc. 04 del expediente digital.

La vinculación de la parte demandada al proceso se surtió mediante notificación por correo electrónico, y dentro del término otorgado para ello, a través de apoderado judicial se pronunció sobre los hechos expuestos, y propuso las siguientes excepciones de mérito (Doc.06):

→No se prueba la imprevisibilidad ni la irresistibilidad.

→La relación derivada del contrato de arrendamiento se encuentra vigente.

→El demandante no puede pretender beneficiarse de su propio incumplimiento.

→Oposición a la entrega del inmueble.

→Declaratoria de otras excepciones.

→Improcedencia de la condena en costas.

Es de anotar que la parte demandada presentó excepciones previas, las cuales fueron rechazadas por no haberse presentado por vía de reposición (Doc.04).

Así mismo, la sociedad demandada llamó en garantía a la Agencia de Seguros El Libertador Ltda., llamamiento que se declaró ineficaz, de conformidad con el Art. 66 inciso 1° del C.G.P. (Doc.18/C03).

El 18 de octubre del presente año se dio traslado de los referidos medios exceptivos, y dentro del término legal la parte demandante se pronunció frente a cada uno de ellos (Doc.29).

Es de anotar que el 18 de marzo de 2021 se llevó a cabo por parte del Despacho la diligencia de restitución provisional sobre el inmueble objeto del proceso (Doc.23), disponiéndose la entrega de este a la parte demandada arrendadora PROPIEDADES Y PROYECTOS S.A.S., autorizando poder arrendarlo sin tener que esperar el resultado del presente proceso.

## **1.2 Crónica del proceso**

El trámite dado al proceso se ajusta a lo establecido en la ley.

## **1.3 Problema jurídico a resolver**

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para proferir sentencia anticipada por no resultar necesario practicar pruebas diferentes a las ya recibidas, conforme lo dispone el artículo 278 numeral 2 del Código General del Proceso, y seguidamente establecer si los medios de defensa argumentados por la parte demandada están llamados a prosperar, o si por el contrario debe accederse a las pretensiones de la parte actora.

## **2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO**

### **2.1 Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad**

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que estos se reúnen, la demanda se instauró ante el juez competente, se respetó la bilateralidad y la formalidad de los procedimientos. Además, no se observa causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida proferir una sentencia anticipada.

## **2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo**

Los presupuestos materiales para proferir una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar se encuentran configurados, pues la parte demandante es la arrendataria, y se demanda a quien en calidad de arrendadora suscribió el contrato de arrendamiento del cual se pretende su terminación.

## **3. CONSIDERACIONES**

Sea lo primero indicar que, para cumplir con los mandatos de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, en cuanto a que la justicia debe ser pronta, cumplida y eficaz, al juez se le confiere el poder de dictar sentencia anticipada cuando se encuentre en condiciones de fallar. Así lo dispone el artículo 278 del CGP, y para ello prevé tres numerales así:

1. Las partes o sus apoderados de común acuerdo lo solicitan.
2. No hay pruebas que practicar.
3. Se encuentran probadas las excepciones de cosa juzgada, transacción, caducidad, prescripción extintiva y falta de legitimación en la causa.

Al efecto, la Corte Suprema de Justicia en providencia No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 del 27 de abril de 2020. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque, indicó:

*“De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento.*

*En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone:*

- 1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental;*
- 2. Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad;*
- 3. Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas;*
- o 4. Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.*

*(...) Si el servidor adquiere el convencimiento de que en el asunto se verifica alguna de las opciones que estructuran la segunda causal de «sentencia anticipada», podrá emitirla aunque no haya especificado antes esa circunstancia, pero deberá justificar en esa ocasión por qué las probanzas pendientes de decreto de todas maneras eran inviábiles. En suma, cuando el juez estima que debe dictar sentencia anticipada dado*

*que no hay pruebas para practicar, debe decidirlo mediante auto anterior, si así lo estima, o en el texto del mismo fallo con expresión clara de los fundamentos en que se apoya”.*

Ahora bien, como en el presente asunto las pruebas se ciñen exclusivamente a los documentos aportados, por auto del 27 de octubre del presente año (Doc.30) se anunció que se procedería a emitir sentencia anticipada, sin que alguna de las partes haya emitido algún pronunciamiento al respecto.

En el Capítulo IV del Título I Libro Cuarto del Código de Comercio se contempla una serie de disposiciones normativas aplicables a los contratos mercantiles en general, entre las que se encuentran el artículo 864 (concepto de contrato), artículo 867 (cláusula penal), artículo 868 (revisión del contrato por circunstancias extraordinarias); y el artículo 871 (principio de buena fe).

Además, a partir de su artículo 518 y hasta el 524 del código de comercio se encuentra todo lo referente a la renovación del contrato.

Cabe resaltar que el artículo 2 del Estatuto Mercantil es explícito en afirmar que en las cuestiones comerciales que no sean reguladas por la ley comercial, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil. Igualmente, el artículo 822 del mismo estatuto dispone que los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.

En ese orden de ideas, resulta oportuno destacar que el Código Civil destina el Título XXVI del Libro Cuarto a regular lo concerniente al contrato de arrendamiento. Así, mientras el artículo 1973 define el contrato en mención como aquel en el que “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 este goce, obra o servicio un precio determinado, los artículos 1974 a 1981 se encargan de precisar materias como las cosas susceptibles de arrendamiento, la determinación del precio y las partes contractuales.

Por su parte, los artículos 1982 a 2007 detallan las obligaciones en cabeza de las partes del contrato, esto es, arrendador y arrendatario. Mientras el primero debe, entre otras cosas, 1) entregar la cosa arrendada y 2) permitir el goce de la misma; el segundo está llamado a: 1) usar la cosa según los términos del contrato; 2) conservar la cosa entregada; y, 3) pagar el precio o renta convenidos por el goce del bien.

De manera análoga, los artículos 2008 a 2027 fijan algunas reglas relativas a la terminación del arrendamiento de cosas, al desahucio, y a la extinción del derecho del arrendador sobre la cosa. Finalmente, los artículos 2028 a 2034 prescriben normas relacionadas con el arrendamiento de inmuebles, tales como las reparaciones locativas a cargo del arrendatario, la destinación ilícita o subarriendo indebido y el término del desahucio.

La legislación consagra la obligatoriedad de lo pactado en los contratos de arrendamiento de local comercial hasta su debida terminación, ya sea en virtud de la concurrencia de los presupuestos convenidos, por acuerdo posterior de las partes o por decisión judicial. Los dos últimos eventos se pueden presentar, entre otras hipótesis, con ocasión del surgimiento de circunstancias imprevisibles en el momento de celebración del negocio jurídico, de las cuales se derivan cargas desproporcionadas para las partes.

Precisamente frente al surgimiento de circunstancias imprevisibles en el momento de celebración del negocio jurídico, de las cuales se derivan cargas desproporcionadas para las partes, es del caso citar el Art. 64 del C. Civil que señala: “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.”

Descendiendo al caso concreto se tiene que entre el CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN PARA LA EDUCACIÓN DEL CONDUCTOR INFRACTOR S.A.S. -CIA EDUCON S.A.S.- como arrendataria y PROPIEDADES Y PROYECTOS S.A.S. como arrendadora se celebró contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la Calle 33 No. 76- 45 Barrio Laureles de Medellín, y la arrendataria acudió a esta judicatura, para que a través del proceso verbal sumario, se declare la configuración de una causa extraña constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito en la ejecución del contrato a partir del 20 de marzo de 2020, derivada del acto de gobierno denominado

cuarentena por la vida, y posteriormente el aislamiento preventivo obligatorio decretado mediante Decreto 457 de 2020 (y modificatorios); y, la suspensión de actividades para los OAT dispuesta mediante los Decretos 482 y 569 de 2020, y como consecuencia se declare la terminación de la relación contractual, con las demás consecuencias jurídicas a que haya lugar, tales como la restitución del bien.

Las anteriores disposiciones de carácter sustancial deben satisfacerse conforme a las cargas probatorias que le asiste a quien alegue dicha situación tal y como lo manda el artículo 167 del C. G. del P., pues incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

#### **4.CASO CONCRETO**

Descendiendo al caso objeto de estudio, resulta un hecho cierto que la parte actora debía probar que en efecto las decisiones adoptadas por el Gobierno Nacional en virtud de la declaración del estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio, con ocasión de la pandemia del Covid-19, afectaron de tal manera los ingresos económicos del establecimiento de comercio que funcionaba en el local comercial ubicado en la Calle 33 #76-45 de Medellín, que fuera posible establecer que se derivaron cargas desproporcionadas para la parte arrendataria, ante el surgimiento de dichas circunstancias imprevisibles, que puedan conllevar a declarar la terminación del contrato de arrendamiento, con las demás consecuencias jurídicas a que haya lugar, tales como la restitución del bien.

Para probar sus afirmaciones, la parte demandante aportó prueba documental, consistente en el contrato de arrendamiento, los decretos expedidos por el Gobierno Nacional que constituyen un hecho notorio, los certificados de existencia y representación legal de las partes, y algunos correos electrónicos dirigidos a la sociedad arrendadora, donde manifestaban que con ocasión de la crisis de salud pública y emergencia sanitaria por la cual atravesaba el país, tuvieron que suspender sus operaciones en todas las sedes de la empresa, haciendo que durante esta época de contingencia no se generen ingresos, lo cual dificulta en gran medida el cumplimiento de las obligaciones tanto civiles, como las comerciales y sobre todo las laborales, sin embargo, tales documentos no respaldan de manera alguna sus aseveraciones, pues si bien este Despacho no desconoce de modo alguno la crisis económica y social por la que atravesó el país en razón de la pandemia del Covid-19, y las limitaciones en la explotación económica de algunos locales comerciales por parte

de sus arrendatarios, es claro que quién debía probar que la situación contable y financiera de la sociedad arrendataria sufrió una afectación de tal magnitud que no le fuera posible cumplir con sus obligaciones contractuales recaía en la parte demandante, máxime que tal como se desprende de dichos correos, la sociedad arrendataria se encontraba en mora para el 8 de marzo de 2020, es decir, una fecha anterior al aislamiento preventivo que ocurrió a partir del 24 del mismo mes y año.

No es suficiente con que se alegue un supuesto de hecho del cual se pretenda derivar una consecuencia jurídica, sino que este supuesto debe estar suficientemente demostrado, lo que no sucedió de modo alguno en este caso, puesto que la demandante se limitó a manifestar que las actividades propias de la empresa se afectaron, lo que suscitó la nula generación de ingresos, pero no se arrimó prueba alguna de ello, tales como estados financieros previos y posterior a la situación fáctica en que fundamenta la demanda.

Implica lo dicho que la exigua prueba aportada para demostrar los hechos, según las reglas de la sana crítica no permite llegar al convencimiento de que se haya configurado una causa extraña constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito en la ejecución del contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la Calle 33 #76-45 de Medellín, derivada del acto de gobierno denominado cuarentena por la vida, posteriormente el aislamiento preventivo obligatorio, y por ello no resulta posible tener certeza que realmente la parte arrendataria se encontraba en una situación tan imprevisible para ella que le impidiera cumplir con sus pactos contractuales, y por lo tanto, lo que procede es denegar sus súplicas, puesto que ante la falta de disposición normativa que faculte temporalmente la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de locales comerciales en situaciones gravosas o imprevistas, no puede esta judicatura tomar una decisión sin tener un respaldo probatorio para ello, pues esto sería desconocer abiertamente las estipulaciones contractuales de las partes.

Es de anotar que la parte demandante afirmaba en los correos dirigidos a la entidad arrendadora que no solo las normas generales del aislamiento preventivo son las que los imposibilitaron prestar el servicio, sino que además, el capítulo 3°, artículo 9° del Decreto 482 del 26 de marzo de 2020 expresamente suspendió las actividades que desarrollan los Organismos de Apoyo al Tránsito, sin embargo, del certificado de registro mercantil allegado con la demanda se desprende que el objeto social de la sociedad arrendataria abarcaba otro tipo de actividades diferentes a las enunciadas, y

tampoco fue demostrado que las mismas dejaron de generar los ingresos necesarios para cumplir con las obligaciones contraídas por la sociedad arrendataria.

En este orden de ideas, se declarará probada la excepción propuesta por la parte demandada, y que denominó “No se prueba la imprevisibilidad ni la irresistibilidad”, condenando en costas a la parte actora, y a favor de la sociedad demandada.

En mérito de lo antes expuesto, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

**RESUELVE:**

**Primero: DECLARAR** probada la excepción propuesta por la parte demandada, y que denominó “No se prueba la imprevisibilidad ni la irresistibilidad”, y en consecuencia **DESESTIMAR** las pretensiones formuladas por el **CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN PARA LA EDUCACIÓN DEL CONDUCTOR INFRACTOR S.A.S. -CIA EDUCON S.A.S.-** en contra de **PROPIEDADES Y PROYECTOS S.A.S.,** por los argumentos expuestos.

**Segundo: CONDENAR** en costas a la entidad demandante **CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN PARA LA EDUCACIÓN DEL CONDUCTOR INFRACTOR S.A.S. -CIA EDUCON S.A.S.-,** a través de su representante legal, y a favor de **PROPIEDADES Y PROYECTOS S.A.S.,** fijándose como agencias en derecho la suma de **1 SMLMV.** La liquidación de costas se realizará por la secretaría del Despacho, según los lineamientos del Art. 365 y 366 C.G.P.

**Tercero: ARCHIVAR** el expediente, previa anotación en el sistema de gestión judicial.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

1.

Firmado Por:  
Sandra Milena Marin Gallego

**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 028 Oral**  
**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: **4d958b44b46c1dd8170f18b7ab78d54712e257a83e602ee6c8bf0c4ae884d481**

Documento generado en 12/12/2022 07:52:27 AM

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