



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
ENVIGADO

TRASLADOS

CLASE DE PROCESO	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	OBSERVACIÓN ACTUACIÓN		FECHA INICIAL	FECHA FINAL
VERBAL	2021-00008	ALBERTO MEJÍA RAMÍREZ	CAMPOLLO S.A. Y DANIEL FERNANDO ARENAS LEÓN	EXCEPCIONES DE MÉRITO		07/07/2021	13/07/2021

FIJADO ELECTRÓNICAMENTE POR SECRETARÍA HOY 06 DE JULIO DE 2021 A LAS 8:00 A.M.

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO
Secretario

Doctor

LUIS FERNANDO URIBE GARCÍA

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

Vía e-mail

Referencia: Proceso verbal de restitución de inmueble arrendado iniciado por ALBERTO ALONSO MEJÍA RAMÍREZ vs CAMPOLLO S.A.S. y DANIEL FERNANDO ARENAS LEÓN

Radicado: 2021-00008-00

Asunto: Contestación de la demanda

FRANCISCO JOSÉ HURTADO LANGER, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderado judicial de CAMPOLLO S.A.S., sociedad legalmente constituida, identificada con el NIT 804.016.671-9, con domicilio principal en Floridablanca (Santander), representada legalmente por Alejandro Barrera Castellani, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.947.762, y de DANIEL FERNANDO ARENAS LEÓN, identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.201.482, según los poderes especiales a mí conferidos, dentro del término legal, me permito contestar la demanda interpuesta por ALBERTO ALONSO MEJÍA RAMÍREZ en contra de CAMPOLLO S.A.S. y DANIEL FERNANDO ARENAS LEÓN, según se indica a continuación.

I. OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR ESTE ESCRITO

El 26 de mayo de 2021 mis poderdantes recibieron en su domicilio aviso de notificación del Auto Interlocutorio No. 024 del 19 de enero de 2021 proferido dentro del proceso de la referencia, por medio del cual se admitió la demanda. Al tenor del artículo 292 del Código General del Proceso, esta notificación se entendió surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, es decir, el 27 de mayo de 2021.

En ese orden de ideas, el término de 20 días para contestar la demanda (artículo 369 del Código General del Proceso) debía transcurrir de la siguiente manera:

28 y 31 de mayo de 2021; 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25 y 28 de junio de 2021, inclusive¹.

En consecuencia, este escrito es presentado en forma oportuna.

II. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

1. FRENTE A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO.- Es cierto que, entre Alberto Alonso Mejía Ramírez, en calidad de arrendador, y Campollo S.A.S. y Daniel Fernando Arenas León, en calidad de arrendatarios, se suscribió el 2 de mayo de 2013 un contrato de arrendamiento de local comercial sobre el inmueble ubicado en la Carrera 40 No. 36 Sur – 52 de Envigado (Antioquia).

AL HECHO SEGUNDO.- Es cierto siempre y cuando esos linderos sean los que aparecen especificados en el certificado de tradición y libertad del inmueble arrendado.

AL HECHO TERCERO.- Es cierto que según la cláusula novena del contrato de arrendamiento su vigencia inicial era de tres -3- años contados desde el 2 de mayo de 2013, esto es, hasta el 1º de mayo de 2016.

AL HECHO CUARTO.- Es cierto que según la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento el canon mensual inicial era de tres millones quinientos mil pesos (COP \$3.500.000) pagaderos por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes; pero no lo es que para el periodo 2020-2021 este ascendió a cinco millones trescientos cuarenta y seis mil seiscientos sesenta y cinco pesos (COP \$5.346.665), pues si el canon de ese periodo se calcula con base en los sucesivos incrementos anuales pactados en la cláusula séptima, el verdadero valor es cinco millones ciento cincuenta y nueve mil trescientos sesenta y ocho pesos (\$5.159.368), como se observa a continuación:

Periodo	Canon mensual	Resultado
2013-2014	\$3.500.000	\$3.500.000

¹ Los días 29 y 30 de mayo de 2021; y 5, 6, 7, 12, 13, 14, 19, 20, 26 y 27 de junio de 2021 no corrieron términos por tratarse de días inhábiles.

2014-2015	\$3.500.000 + 10%	\$3.850.000
2015-2016	\$3.850.000 + 5%	\$4.042.500
2016-2017	\$4.042.500 + 5%	\$4.244.625
2017-2018	\$4.244.625 + 5%	\$4.456.856
2018-2019	\$4.456.856 + 5%	\$4.679.699
2019-2020	\$4.679.699 + 5%	\$4.913.684
2020-2021	\$4.913.684 + 5%	\$5.159.368
2021-2022	\$5.159.368 + 5%	\$5.417.336

DEL HECHO QUINTO.- No es cierto que los demandados adeuden al arrendador demandante los cánones de arrendamiento de diciembre de 2020 y enero de 2021, por un valor total de diez millones seiscientos noventa y tres mil trescientos treinta pesos (COP \$10.693.330) porque, en primer lugar, ambos cánones equivalen es a diez millones trecientos dieciocho mil setecientos treinta y seis pesos (COP \$10.318.736) que, y esta es la segunda razón, realmente sí fueron pagados a través de sendas consignaciones en el Banco Agrario de Colombia, ante la renuencia del arrendador de recibirlos directamente: el canon de diciembre de 2020 corresponde al Depósito de Arrendamientos No. 3152695, y el de enero de 2021 al Depósito de Arrendamientos No. 3158717.

DEL HECHO SEXTO.- Es cierto que la cláusula decimoquinta del contrato de arrendamiento consagra “el no pago del precio dentro del término previsto” como una causal de terminación del mismo.

AL HECHO SÉPTIMO.- No es cierto que los demandados hayan incumplido el contrato de arrendamiento, pues a la fecha no le adeudan al arrendador demandante ningún canon de arrendamiento.

AL HECHO OCTAVO.- Es cierto que la destinación del inmueble arrendado es de local comercial.

2. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a ellas en la medida que no es cierto que Campollo S.A.S. y Daniel Fernando Arenas le adeuden a Alberto Alonso Mejía Ramírez los cánones de arrendamiento de diciembre de 2020 y enero de 2021. En consecuencia, se proponen las siguientes:

3. EXCEPCIONES DE MÉRITO

3.1. Los demandados no incumplieron el contrato de arrendamiento: los pagos de los cánones de diciembre de 2020 y enero de 2021 (al igual que los posteriores) se hicieron a través de consignaciones en el Banco Agrario de Colombia, dado que el arrendador demandante se negó a recibir el dinero de forma directa por parte de Pollos El Bucanero.

Las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento no se limitan a la que el deudor debe hacer en favor de su acreedor, sino que este último, a su vez, está contractualmente obligado a prestar toda su disposición y colaboración en aras de que el deudor pueda cumplir a satisfacción con su obligación. En efecto, una relación contractual demanda ciertos deberes de colaboración emanados del principio de buena fe, uno de los cuales es el de cooperación del acreedor frente al cumplimiento, ya que sin la concurrencia suya el deudor no podría, en principio, ejecutar la prestación que le corresponde.

La conducta de las partes ha de ser en ese punto recíprocamente adecuada: el deudor, obviamente, debe pagar según las condiciones pactadas, pero a la vez el acreedor tiene que estar dispuesto a recibir el pago, so pena de coartar el “derecho” de aquel otro a *liberarse* de la deuda mediante el cumplimiento puro y simple. En suma, el acreedor debe colaborar, o si se quiere, no dificultar al deudor la realización del pago, en la medida en que a este último le asiste un interés personal para cumplir el contrato que es digno de protección jurídica.

No obstante ser un hecho incontrovertible que tanto deudor como acreedor, si buscan el mejor logro de sus propios objetivos, requieren hasta cierto grado la sana colaboración del extremo opuesto, el legislador sigue siendo precavido y por eso pone en manos del deudor una “solución alternativa” en caso de que coincida con un acreedor *no cooperador*: a saber, la figura del pago por consignación, que la jurisprudencia civil de la Corte Suprema de Justicia² concibe en estos términos:

(...) resulta natural que (...) los deudores también obtengan protección frente a su contraparte con el fin de liberarse del vínculo que le aqueja en los eventos en que no sea hallado éste [entiéndase el acreedor] o se rebele de su deber de recibir el pago.

En estos casos, la consignación como modo de extinguir las obligaciones resulta ser el sendero por el cual se materializa dicha prerrogativa para el deudor.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia STC13176-2018 del once (11) de octubre de dos mil dieciocho (2018), Magistrado ponente: Octavio Augusto Tejeiro Duque. Radicación n°. 68679-22-14-000-2018-00037-01.

Y es que el pago no necesita ser consumado con el beneplácito del acreedor para ser valedero, tal cual lo manifiesta el artículo 1656 de nuestro Código Civil:

Para que el pago sea válido no es menester que se haga con el consentimiento del acreedor; el pago es válido aún contra la voluntad del acreedor, mediante la consignación.

Medida justificada si observamos que lo que pesa sobre el acreedor es una obligación en sentido estricto, ello de acuerdo con el artículo 1627 *ibidem*, que cuando dice: “[e]l acreedor no podrá ser obligado a recibir **otra cosa que lo que se le deba**”, tácitamente conduce a comprender que el acreedor, por el contrario, sí está obligado a recibir lo que se le deba.

Pero tornando al tema del pago por consignación y su esencia, la opinión de la Corte Constitucional³ en materia específica de contratos de arrendamiento de inmueble, que aquí bastante nos incumbe, es la siguiente:

(...) cabe señalar, en términos generales, que el pago por consignación es un mecanismo concebido (...) para proteger a los arrendatarios frente a ciertas conductas de los arrendadores orientadas a colocar a aquellos en mora del cumplimiento de la obligación del pago de la renta y así facilitar la terminación de la relación contractual.

En la demanda, el actor se duele del no pago por parte de los demandados de los cánones de diciembre de 2020 y enero de 2021, pasando por alto que dichos pagos se hicieron, con plena validez bajo la autoridad de las normas y fallos citados, por medio de sendas consignaciones en el Banco Agrario de Colombia, que le fueron notificadas a él a través de correo certificado, y todo esto en razón de su inflexible negativa a recibir directamente el dinero, con el errado argumento de que la sociedad Pollos El Bucanero no ostenta la calidad de arrendatario, aunque se le explicara en repetidas ocasiones que, en virtud de la escisión jurídica de la persona Campollo, fue de hecho eso lo que de pleno derecho ocurrió:

En la Escritura Pública No. 758 del 11 de junio de 2020 otorgada en la Notaría Novena del Circulo de Bucaramanga, se protocolizó, previa autorización de la Superintendencia de Sociedades⁴, el acuerdo de escisión parcial de la demandada Campollo, consistente en transferirle a Pollos El Bucanero “los activos, pasivos y patrimonio relacionados con la unidad de negocio avícola”⁵. En el marco de la operación, “la sociedad Beneficiaria suced[ió] a la sociedad Escindida en todos sus derechos, privilegios, poderes, registros, derechos tangibles e intangibles, reales o personales, inversiones, obligaciones para con terceros, relacionados con la unidad de negocio avícola”, y en particular se dejó constancia de que:

³ Corte Constitucional, Sala Plena. Sentencia C-670/04 del trece (13) de julio de dos mil cuatro (2004), Magistrada Ponente: Clara Inés Vargas Hernández.

⁴ Resolución No. 300-004149 del 20 de mayo de 2020.

⁵ Esta actividad económica incluye la reproducción, cría, desarrollo, engorde, sacrificio, manufactura y comercialización de aves.

CLÁUSULA QUINTA – CONTRATOS: Los actos o contratos en que sea parte la sociedad Escindida y que estén relacionados con el negocio avícola a ser escindido, serán transferidos conforme a la ley y en virtud de la escisión en favor de Pollos El Bucanero y, en consecuencia, esta última quedará como acreedora y deudora de las obligaciones y derechos derivados de tales actos y contratos. -----

En consonancia con lo anterior, uno de los muchos activos objeto de enajenación enlistado en el acuerdo de escisión por pertenecer a la unidad de negocio avícola fue el establecimiento de comercio “Campollo Plaza Sur” con matrícula No. 164075 de la Cámara de Comercio de Aburrá Sur, localizado en la Carrera 40 No. 36 Sur - 52 de Envigado (Antioquia), o sea, en el inmueble cuya restitución persigue el arrendador demandante en este proceso. Ello quedó de manera explícita en el punto décimo segundo de la mentada escritura:

DÉCIMO SEGUNDO: Que el Proyecto de Escisión contiene el detalle de los activos que serán transferidos con ocasión de la escisión. En el Anexo E del Proyecto de Escisión “Costo histórico y costo fiscal de los activos escindidos”, que fue aprobado por la Asamblea General de Accionistas de Campollo y Bucanero, se incluye el listado de los activos de propiedad de Campollo que serán transferidos a Pollos El Bucanero, así como el soporte del costo histórico y del costo fiscal de los mismos. En dicho Anexo Mediante actas aclaratorias a las actas No. 55 de fecha 27 de diciembre de 2019 y 44 de fecha 27 de diciembre de 2019 de las Asambleas de Accionistas de Pollos El Bucanero y Campollo, respectivamente, y sus actas aclaratorias del 56 de fecha 09 de junio de 2020 y 45 de fecha 08 de junio de 2020,, se dejó constancia dincluye el listado completo de los bienes inmuebles, establecimientos de comercio y vehículos a transferir con ocasión de la escisión, los cuales son los siguientes: -----

(...)

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO				
Nombre en Cámara	Nombre de PDV o Bodega	No. Matrícula	Categoría	Cámara de Comercio

(...)

CAMPOLLO CALDAS	PDV CALDAS	140298	AGENCIA	ABURRÁ SUR
CAMPOLLO	PDV ENVIGADO	96959	AGENCIA	ABURRÁ SUR
CAMPOLLO PLAZA SUR	PDV PLAZA SUR	164075	ESTABLECIMIENTO	ABURRÁ SUR
CAMPOLLO SABANETA CALLE LARGA	PDV CALLE LARGA	162481	ESTABLECIMIENTO	ABURRÁ SUR

La Escritura Pública No. 758 del 11 de junio de 2020 se registró en las Cámaras de Comercio de Bucaramanga y Cali el 1° de julio de 2020, como se puede corroborar en los certificados de existencia y representación legal de Campollo y Pollos El Bucanero, y el artículo 9 de la Ley 222 de 1995, que regula los efectos de la escisión, señala que con la inscripción de la escritura de escisión en el Registro Mercantil “operará, entre las sociedades intervinientes en la escisión y frente a terceros, la transferencia en bloque de los activos y pasivos de la sociedad escidente a las beneficiarias⁶... [y] la sociedad o sociedades beneficiarias asumirán las obligaciones que les correspondan en el acuerdo de escisión y adquirirán los derechos y privilegios inherentes a la parte patrimonial que se les hubiera transferido”.

Por último, en lo que se refiere a los arrendamientos de local comercial, resulta que el artículo 523 del Código de Comercio establece claramente que “[l]a cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio”⁷: ¿existe entonces alguna duda de que el establecimiento de comercio (conjunto de bienes), y en especial los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento del local comercial en debate, le fueron transferidos a Pollos El Bucanero a raíz de la escisión parcial de Campollo?, ¿no es evidente que, pese a la obstinación del señor Alberto Alonso Mejía Ramírez y por disposición legal expresa⁸, el arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 40 No. 36 Sur - 52 de Envigado (Antioquia) ya no es Campollo sino Pollos El Bucanero?

Adicionalmente, no sobra anotar que dentro de los dos -2- meses posteriores al registro de la enajenación del establecimiento de comercio “Campollo Plaza Sur”, la contraparte no inscribió en el Registro Mercantil su oposición a aceptar al adquirente Pollos El Bucanero como deudor, así que la responsabilidad solidaria del enajenante Campollo respecto a las obligaciones contraídas hasta el momento de la enajenación cesó con el vencimiento de dicho término, al tiempo que el acreedor perdió el chance de exigir garantías o seguridades para el pago de sus créditos:

⁶ “Para las modificaciones del derecho de dominio sobre inmuebles y demás bienes sujetos a registro bastará con enumerarlos en la respectiva escritura de escisión, indicando el número de folio de matrícula inmobiliaria o el dato que identifique el registro del bien o derecho respectivo. Con la sola presentación de la escritura de escisión deberá procederse al registro correspondiente.”

⁷ El fragmento subrayado lo declaró exequible la Corte Constitucional en la Sentencia C-598-96.

⁸ **Código de Comercio, Artículo 524. <Carácter Imperativo de Estas Normas>**. Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.

Código de Comercio

Artículo 528. <Responsabilidad del Enajenante y Adquirente - Responsabilidad Solidaria>. El enajenante y el adquirente del establecimiento responderán solidariamente de todas las obligaciones que se hayan contraído hasta el momento de la enajenación, en desarrollo de las actividades a que se encuentre destinado el establecimiento, y que consten en los libros obligatorios de contabilidad.

La responsabilidad del enajenante cesará trascurridos dos meses desde la fecha de la inscripción de la enajenación en el registro mercantil, siempre que se hayan cumplido los siguientes requisitos:

(...)

3) Que dentro del término indicado en el inciso primero no se hayan opuesto los acreedores a aceptar al adquirente como su deudor.

Parágrafo. El acreedor del enajenante que no acepte al adquirente como su deudor deberá inscribir la oposición en el registro mercantil dentro del término que se le concede en este artículo.

(...)

Artículo 530. <Oposición de Acreedores>. Los acreedores que se opongan tendrán derecho a exigir las garantías o seguridades del caso para el pago de sus créditos y si éstas no se prestan oportunamente, serán exigibles aún las obligaciones a plazo. Este derecho sólo podrá ejercitarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del registro de la enajenación del establecimiento.

Ahora bien, al margen de que el arrendador demandante no tuviese motivos verdaderos para rehusarse a recibir los pagos de los cánones de diciembre de 2020 y enero de 2021 por parte de Pollos El Bucanero, su legítimo nuevo arrendatario, lo único importante es que dichos pagos se hicieron utilizando el mecanismo de la consignación extrajudicial y gozan por tanto de completa eficacia. En ese orden de ideas, y con el fin de demostrar que los demandados (y detrás del litigio Pollos El Bucanero) no han incumplido nada, junto a esta contestación serán aportados los respectivos (i) soportes de consignación expedidos por el Banco Agrario de Colombia y (ii) comprobantes de envío emitidos por Servientrega.

3.2. Falta de legitimación en la causa por pasiva de Campollo.

El proceso de restitución de inmueble arrendado que se encuentra reglado en el artículo 384 del Código General del Proceso se da “[c]uando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado”. Así pues, la legitimación en la causa por activa en esta clase de procesos recae en cabeza del arrendador, y la legitimación en la causa por pasiva sobre el arrendatario (salvo que el arrendatario sea quien demande la restitución, lo que invertiría los papeles).

Dado que, por la enajenación del establecimiento de comercio “Campollo Plaza Sur” identificado con la matrícula No. 164075 de la Cámara de Comercio de Aburrá Sur, que tuvo su origen en el acuerdo de escisión parcial de Campollo, Pollos El Bucanero pasó a ocupar el puesto de arrendatario en el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 40 No. 36 Sur - 52 de Envigado (Antioquia), la sociedad escindida y patrimonialmente extirpada no tiene entonces legitimación para comparecer en el proceso de autos como demandada, porque a la fecha no es arrendataria.

3.3. Excepción de contrato no cumplido.

Cualquier contrato legalmente celebrado es ley para las partes, sin embargo, cuando se trata de contratos sinalagmáticos, el artículo 1609 del Código Civil prescribe “ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempos debidos”.

Para un mayor entendimiento de esta excepción debemos centrarnos en la *causa petendi* de la demanda, de lo cual fácilmente puede concluirse que lo alegado por el actor es un presunto incumplimiento de un contrato de arrendamiento por parte de mis poderdantes, solicitando con base en ello la finalización del mismo (valga decir, la restitución del inmueble). Esto no es otra cosa que el ejercicio de la acción resolutoria tácita inherente a los contratos bilaterales; acción que se puede ejercer solicitando ya sea *i*) la terminación o *ii*) la ejecución del acuerdo de voluntades, en ambos eventos con indemnización de perjuicios:

Recuérdese que, como regla de principio, en tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.⁹

Para el ejercicio de esta acción, bien esté encaminada a conseguir la terminación del contrato o a presionar su cumplimiento, deben cumplirse una serie de requisitos, entre ellos el siguiente: “[s]egún el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo”¹⁰.

Y es por esta circunstancia que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la reciente sentencia (7 de diciembre de 2020) que ha venido siendo citada, vincula la acción resolutoria con la excepción de contrato no cumplido, tal cual puede verse en el siguiente aparte:

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC4801-2020 del siete (7) de diciembre de dos mil veinte (2020), Magistrado ponente: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

¹⁰ *Ibidem*.

Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Para soportar esta tesis, el Máximo Tribunal cita providencias pasadas suyas que defienden una interpretación idéntica de la procedencia de la institución en cuestión:

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden"¹¹.

Adicionalmente, traigo a colación otro precedente tenido en cuenta por la Alta Corte, que es reciente y denota el curso de la línea jurisprudencial vigente acerca de la relevancia de la excepción de contrato no cumplido:

Esclarecido, como queda, que el artículo 1546 del Código Civil se ocupa exclusivamente de regular el incumplimiento unilateral de los contratos bilaterales, es del caso precisar que con ese alcance del precepto, es que debe entenderse la abundante jurisprudencia elaborada en torno de las acciones alternativas consagradas en él, particularmente, que su ejercicio únicamente le corresponde al contratante cumplido o que se allanó a satisfacer sus obligaciones, quien podrá optar por demandar la resolución del convenio o su cumplimiento forzado, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios; que una y otra acción debe dirigirse en contra del extremo que se sustrajo a satisfacer sus compromisos negociales; que es este comportamiento omisivo -el incumplimiento de las obligaciones-, el factor que determina la operatividad de las señaladas vías; y que a dichas dos soluciones sustanciales -resolución y cumplimiento- puede enfrentárseles, para enervarlas, la excepción de contrato no cumplido¹².

A partir de estas consideraciones la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia acaba concluyendo que donde el demandante ha incumplido el contrato, no puede proponer la acción resolutoria ni para terminar el vínculo contractual ni para exigir su cumplimiento, bajo el entendido de que se hace totalmente operante la excepción de contrato no cumplido que el demandado propone:

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 7 de marzo de 2000 con Radicación No. 5319.

¹² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC1662-2019 con Radicación No. 1991-05099.

Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria fundada en el incumplimiento único de su contendiente, mientras que este la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel. Igualmente, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendidor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019); mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, también en el supuesto de que estos fueran anteriores.

Aterrizando al asunto de marras estas consideraciones, es muy sencillo ver por qué el señor Alberto Alonso Mejía Ramírez no puede pretender en sede judicial la terminación del contrato de arrendamiento invocando la mora de los arrendatarios en el pago de los cánones: en realidad, fue él quien en primer lugar incumplió el contrato de arrendamiento por negarse a recibir el pago de esos mismos cánones, haciendo oídos sordos a la hora en que se le explicaba que, a causa del acuerdo de escisión parcial de Campollo (y la Ley), la sociedad Pollos El Bucanero era su nuevo y legítimo arrendatario, sin que el arrendador demandante le correspondiese autorizar tal cesión.

En síntesis, el arrendador demandante, sin justificación válida, incumplió su obligación positiva (artículo 1627 del Código Civil) de recibir el pago de los cánones por parte de su deudor cesionario Pollos El Bucanero; *ergo*, el arrendador demandante no puede perseguir la terminación del contrato de arrendamiento por una supuesta mora en el pago de los cánones que, si aceptáramos su existencia, no sería más que la consecuencia lógica de su propia negativa a recibir ese mismo pago.

3.4. Excepción genérica

Me refiero con ello a cualquier hecho o derecho a favor de mi mandante que resultare probado dentro del proceso, toda vez que el juez oficiosamente debe declarar probadas las excepciones que resulten de los hechos acreditados en el expediente de conformidad con el artículo 282 del Código General del Proceso. Por lo anterior, le solicito al señor juez declarar probada cualquier otra excepción que resulte acreditada a lo largo del proceso.

4. MIS PODERDANTES TIENEN DERECHO A SER ESCUCHADOS

Acatando la orden contenida en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, con esta contestación serán allegados los soportes de consignación de los cánones de diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021 expedidos por el Banco Agrario de Colombia, así como los comprobantes de envío y devolución anejos emitidos por Servientrega.

5. INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO

De conformidad con el artículo 61 del Código General del Proceso y atendiendo a que este litigio no puede resolverse sin la comparecencia del verdadero arrendatario, solicito al despacho que si lo considera pertinente, integre el contradictorio citándose a la sociedad POLLOS EL BUCANERO S.A., sociedad comercial, con domicilio en Santiago de Cali D.E., identificada con NIT.: 800197463-4, representada legalmente por Javier Alonso Brenes González, quien a su vez se identifica con la cédula de extranjería No. 694.001. Esta sociedad podrá ser notificada, según el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali en la Calle 35 Norte #5 6A Bis – 100 de Santiago de Cali D.E., o al correo electrónico Felipe_arias@cargill.com.

6. SANCIÓN AL DEMANDANTE

De conformidad con el inciso 6, numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso solicito al despacho que cuando se declare probada la excepción de pago propuesta en este escrito bajo la denominación “*3.1.Los demandados no incumplieron el contrato de arrendamiento: los pagos de los cánones de diciembre de 2020 y enero de 2021 (al igual que los posteriores) se hicieron a través de consignaciones en el Banco Agrario, dado que el arrendador demandante se negó a recibir el dinero de forma directa por parte de Pollos El Bucanero*”, se condene a la parte demandante a pagar, a favor de mi mandante una suma de dinero equivalente al 30% de la cantidad que actualmente se ha depositado ante el Banco Agrario, más las que se lleguen a depositar en el curso del proceso.

7. PRUEBAS

7.1. Documentales

No.	Prueba(s)	¿Qué se acredita?
1.	Escritura Pública No. 758 del 11 de junio de 2020 otorgada en la Notaría Novena del Circulo de Bucaramanga	La protocolización del acuerdo de escisión parcial de Campollo en benefició de Pollos El Bucanero; la inclusión del establecimiento de comercio “Campollo Plaza Sur” con matrícula No. 164075 de la Cámara de Comercio de Aburrá Sur en la lista de activos transferidos a Pollos El Bucanero de resultas de la escisión parcial de Campollo.
2.	Certificado de existencia y representación legal de Campollo expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga.	La inscripción en el Registro Mercantil del acuerdo de escisión parcial de Campollo en beneficio de Pollos El Bucanero.
3.	Certificado de existencia y representación legal de Pollos El Bucanero expedido por la Cámara de Comercio de Cali.	La inscripción en el Registro Mercantil del acuerdo de escisión parcial de Campollo en beneficio de Pollos El Bucanero.
4.	Certificado de matrícula mercantil del establecimiento de comercio “Campollo Plaza Sur” con matrícula No. 164075 expedido por la Cámara de Comercio de Aburrá Sur.	El registro de la transmisión del dominio del establecimiento de comercio “Campollo Plaza Sur” con matrícula No. 164075 de la Cámara de Comercio de Aburrá Sur a Pollos El Bucanero de resultas de la escisión parcial de Campollo.
5.	Comunicación enviada al arrendador demandante informándole la escisión parcial de Campollo en beneficio de Pollos El Bucanero y sus efectos sobre el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 40 No. 36 Sur - 52 de Envigado (Antioquia).	El conocimiento del arrendador demandante de la escisión parcial de Campollo en beneficio de Pollos El Bucanero y sus efectos sobre el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 40 No. 36 Sur - 52 de Envigado (Antioquia).

<p>6.</p>	<p>Soporte de consignación del canon de diciembre de 2020 expedido por el Banco Agrario de Colombia y comprobante de envío del documento al arrendador demandante emitido por Servientrega.</p>	<p>El derecho a ser oído de mi mandante y la procedencia de las excepciones de mérito propuestas.</p>
<p>7.</p>	<p>Soporte de consignación del canon de enero de 2021 expedido por el Banco Agrario de Colombia y comprobante de envío del documento al arrendador demandante emitido por Servientrega.</p>	<p>El derecho a ser oído de mi mandante y la procedencia de las excepciones de mérito propuestas.</p>
<p>8.</p>	<p>Soporte de consignación de los cánones de febrero y marzo de 2021 expedido por el Banco Agrario de Colombia y comprobante de envío del documento al arrendador demandante emitido por Servientrega.</p>	<p>El derecho a ser oído de mi mandante y la procedencia de las excepciones de mérito propuestas.</p>
<p>9.</p>	<p>Soporte de consignación del canon de abril de 2021 expedido por el Banco Agrario de Colombia y comprobante de envío del documento al arrendador demandante emitido por Servientrega.</p>	<p>El derecho a ser oído de mi mandante y la procedencia de las excepciones de mérito propuestas.</p>
<p>10.</p>	<p>Soporte de consignación del canon de mayo de 2021 expedido por el Banco Agrario de Colombia y comprobante de envío del documento al arrendador demandante emitido por Servientrega.</p>	<p>El derecho a ser oído de mi mandante y la procedencia de las excepciones de mérito propuestas.</p>
<p>11.</p>	<p>Soporte de consignación del canon de junio de 2021 expedido por el Banco Agrario de Colombia y comprobante de envío del documento al arrendador demandante emitido por Servientrega.</p>	<p>El derecho a ser oído de mi mandante y la procedencia de las excepciones de mérito propuestas.</p>

7.2. Interrogatorio de parte

De conformidad con el artículo 198 del Código General del Proceso, solicito que se cite a su despacho a las siguientes personas:

- ALBERTO ALONSO MEJÍA RAMÍREZ, quien se le puede citar en la Calle 37 Sur No. 40 – 16, Oficina 105, de Enviado (Antioquia), así como en el correo electrónico abogados@garantiamobiliaria.com.

7.3. Testimonial

Solicito a su señoría que previa fijación de fecha y hora se recepcionen las siguientes declaraciones bajo la gravedad del juramento:

- 7.3.1. JULY ANDREA MONA ZAPATA, para que informe al proceso acerca de las veces que se intentó, sin éxito, hacerle entender al arrendador demandante los efectos de la escisión parcial de Campollo sobre el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 40 No. 36 Sur - 52 de Envigado (Antioquia), y la manera en que este siempre se negó a recibir el pago de los cánones por parte de su arrendatario Pollos El Bucanero. La testigo puede ser ubicada en la Carrera 59 B # 76C Sur 17 de Medellín, o escribiendo al correo electrónico July.Mona@cargill.com, que reposa en la base de datos de mi mandante ya que la testigo trabaja para la compañía.
- 7.3.2. KATTY LISSETH OYAGA GARCIA, para que informe al proceso acerca de las veces que se intentó, sin éxito, hacerle entender al arrendador demandante los efectos de escisión parcial de Campollo sobre el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 40 No. 36 Sur - 52 de Envigado (Antioquia), y la manera en que este siempre se negó a recibir el pago de los cánones por parte de su arrendatario Pollos El Bucanero. La testigo puede ser ubicada en la Carrera 75 # 78 – 54 de Barranquilla, o escribiendo al correo electrónico Katty.Lisbeth.Oyaga.Garcia@cargill.com, que reposa en la base de datos de mi mandante ya que la testigo trabaja para la compañía.
- 7.3.3. CARMEN CECILIA MONTOYA NÚÑEZ, para que informe al proceso acerca de las veces que se intentó, sin éxito, hacerle entender al arrendador demandante los efectos de escisión parcial de Campollo sobre el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 40 No. 36 Sur - 52 de Envigado (Antioquia), y la manera en que este siempre se negó a recibir el pago de los cánones por parte de su arrendatario Pollos El Bucanero. La testigo puede ser ubicada en el Ecoparque Empresarial en el Km 2176 del anillo vial Floridablanca-Girón, Torre 2, Oficina 703, o escribiendo al

correo electrónico Carmen_Montoya@cargill.com, que reposa en la base de datos de mi mandante ya que la testigo trabaja para la compañía.

8. ANEXOS

8.1. Los poderes conferidos al suscrito abogado.

9. DEPENDENCIA JUDICIAL

Solicito tener a los señores Orlando Arango Lagos, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.090.070 y portador de la tarjeta profesional No. 315.615, y Julián Vásquez Díaz, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.143.876.537 y portador de la tarjeta profesional No. 359.911, como mis dependientes judiciales, a quienes desde ahora autorizo para que retiren en mi nombre todos los oficios, notificaciones, citaciones, etc., revisen el expediente, soliciten y retiren copias.

10. NOTIFICACIONES

10.1. Mis poderdantes recibirán notificaciones en el Kilómetro 2 # 176, Anillo Vial, de Floridablanca (Santander), y también en el correo electrónico: alejandra_maria_gomez@cargill.com.

10.2. Las demás partes en las direcciones por ellos aportadas.

10.3. El suscrito las recibirá en la avenida 4N # 6N – 67 Oficina 403 del Edificio Siglo XXI en Santiago de Cali D.E., y también en los correos electrónicos: fjhurtado@hurtadogandini.com y orango@hurtadogandini.com.

Atentamente,



FRANCISCO J. HURTADO LANGER
C.C. 16.829.570
T.P. 86.320 del C.S. de la J.