



| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Sentencia | 13 |
| Radicado | 05266-31-03-03-2021-00259-00 |
| Proceso | Verbal |
| Demandante | Ruta Inmobiliaria S.A. |
| Demandado | Mercadería S.A.S. |
| Asunto | declara probada excepción de merito |

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO
Veintinueve (29) de octubre dos mil veintiuno (2021)

Se profiere sentencia, dentro del proceso verbal adelantado por Ruta Inmobiliaria S.A. contra Mercadería S.A.S.

ANTECEDENTES

1. Ruta Inmobiliaria S.A. formuló demanda en la que solicitó la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 10 de octubre de 2018 con Mercadería S.A.S., sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula no. 1269074, 001-1269075, 001-1269076 de La Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, por mora en el canon de renta y, como consecuencia, se restituyan los mencionados inmuebles.

2. Para solicitar las anteriores pretensiones, señaló que el 10 de octubre de 2018 Ruta Inmobiliaria S.A., como arrendadora, y Mercadería S.A.S., como arrendataria, celebraron un contrato de arrendamiento sobre los inmuebles con folios de matrículas no. 001-1269074, 001-1269075, 001-1269076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Que la duración del contrato fue por diez (10) años y se fijó un canon mensual de \$10.500.000 más IVA, pagaderos en los primeros cinco (5) días de cada periodo.

Que la demandada se sometió a la reorganización empresarial que trata el decreto 560 de 2020, donde se calificaron y graduaron los créditos, incluyendo los cánones correspondientes a los meses de abril y mayo pasado, cada uno por \$13.382.250.

Que, con posterioridad al acuerdo, Mercadería S.A.S. incumplió los pagos de los cánones de los meses de junio, julio y agosto pasado, lo que asciende a \$40.146.750.

3. La demanda fue admitida el 10 de septiembre de 2021 y notificada personalmente, a través de correo electrónico, a Mercadería S.A.S.

4. Mercadería S.A.S., en el término de traslado de la demanda presentó un escrito de impugnación, pese a ello, no acreditó el pago de los cánones adeudados.

CONSIDERACIONES

1. Contrato de arrendamiento de local comercial -aspectos procesales-.

1. Aunque el C.Co. no regula el contrato de arrendamiento de local comercial, el artículo 2 *ídem* estipula que las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a las disposiciones de la ley comercial, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil. Y el artículo 822 *ídem* dice 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, de modo que el referido negocio jurídico se regula por el artículo 1973 C.C., que establece:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

2. En lo que refiere al proceso de restitución de inmueble arrendado, el numeral 1º del artículo 384 del C.GP., estipula:

“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”

Por su parte, el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 *ejusdem*, menciona lo siguiente:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel”.

Frente a esta disposición, la jurisprudencia constitucional ha establecido como regla que, para ser oído, se exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados cuando hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Recientemente, en sentencia T-482 de 2020, se dijo:

“Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla¹ se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la

¹ La sentencia fundadora de esta línea es la T-838 de 2004. Posteriormente ha sido desarrollada y concretada en las sentencias T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015.

norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato”.

Sin perjuicio de lo anterior, no se puede perder de vista lo estipulado en el artículo 282 del C.G.P., que dice:

“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”.

2. Del caso concreto.

2.1. Es preciso indicar, a manera de introducción, que Mercadería S.A.S. se encuentra en trámite de reorganización del decreto 560 de 2020, lo cual, sin embargo, no es impedimento para que se adelante en su contra un proceso de restitución de inmueble arrendado. En ese sentido, el artículo 11 del decreto 560 de 2020, dice *“En lo no dispuesto en el presente Decreto Legislativo, para la negociación de emergencia de acuerdos de reorganización y los procedimientos de recuperación empresarial, en cuanto fuere compatible con su naturaleza, se aplicarán las normas pertinentes contenidas en la Ley 1116 de 2006”*, y a su turno, el inciso 2 del artículo 22 de la ley 1116 de 2006, establece: *“El incumplimiento en el pago de los cánones causados con posterioridad al inicio del proceso podrá dar lugar a la terminación de los contratos y facultará al acreedor para iniciar procesos ejecutivos y de restitución, procesos estos en los cuales no puede oponerse como excepción el hecho de estar tramitándose el proceso de reorganización”.*

2.1. Hecha la anterior precisión, se pasa a evaluar los medios de prueba obrantes en el expediente y a determinar si hay lugar a que prosperen las pretensiones de la demandante o si es viable declarar algún medio exceptivo.

Se tiene probado, porque ninguna de las partes lo puso en discusión, la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre Ruta Inmobiliaria S.A. y Mercadería S.A.S., cuyo objeto son los locales comerciales 1, 2 y 3 ubicados en la Carrera 43A # 75 Sur-5, Urbanización Messantia P.H., e identificados con los folios de matrícula no. 1269074, 001-1269075, 001-1269076 de La Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, con un canon inicial pactado de \$10.500.000., pagaderos los diez (10) primeros días de cada mes (Cuaderno principal, documento 1).

También se tiene prueba que el 12 de mayo de 2021, la Superintendencia de Sociedades admitió a Mercadería S.A.S. en el trámite de negociación de emergencia del acuerdo de reorganización de que trata el decreto 560 de 2020 (Cuaderno principal, documento 5).

En este orden de ideas, según el artículo 8 del decreto 560 de 2020, a Mercadería S.A., no le eran exigibles los gastos de administración (dentro de los que se encuentran los cánones de arrendamiento, artículo 71 Ley 1116 de 2006) causados durante el proceso de reorganización, que es de tres (3) meses contados a partir de su admisión, puesto que está facultado para aplazar durante dicho lapso los pagos de las obligaciones por concepto de gastos de administración que estime necesarias, sin que ello pueda considerarse como incumplimiento o mora, ni que pueda dar lugar a la terminación del contrato por esta causa.

Por tal motivo, los cánones de los meses de junio, julio y agosto de 2021, no le eran exigibles a la demandada, por lo que su impago al arrendador lejos está de calificarse como un incumplimiento imputable - numeral 3 del parágrafo 1 del artículo 8 del decreto 560 de 2020-.

Siendo así las cosas, se probada una excepción de mérito impropia, la cual debe ser declarada de oficio y que consiste en la *inexigibilidad de la obligación a cargo de Mercadería S.A.*, lo que lleva a que sean negadas todas las pretensiones de la demandante, puesto que no está demostrado el *incumplimiento en el pago de la renta* que se soportan los pedimentos de la demandante.

Finalmente, aunque el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 C.G.P. señala que, si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta o de servicios públicos, nos será oído en el proceso si no consigna los cánones reclamados, dicha disposición no imposibilita al juez declarar de oficio las excepciones de mérito que encuentre demostradas, tanto más cuando el artículo 282 *eiusdem* así lo impone.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil de Circuito de Oralidad de Envigado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: Reconocer personería para representar a la sociedad demandada, alabogado John Rojas Melo, con T.P. 263.486 C.S.J.

Segundo: Declarar probada la excepción de “ausencia de mora de los cánones de junio, julio y agosto de 2021”.

Tercero: Negar las pretensiones de la demanda.

Cuarto: Costas a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada. Como agencias en derecho se fija 2 smlmv.

NOTIFÍQUESE

4

Firmado Por:

Diego Alexis Naranjo Usuga Juez

**Juzgado De Circuito
Civil 003
Envigado - 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:

69bf929bc1b81523d0f0a8ce48f9dda9c0f6ab32ca3784acfcf7e1343648f3bd

Documento generado en 29/10/2021 02:04:37 PM

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