



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO
Magistrado

Proceso: VERBAL (Restitución de inmueble arrendado)
Demandante: EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO SAS
Demandado: ORLANDO VALLEJO GAVIRIA
Radicado: 05360310300120200008301
Decisión: Confirma sentencia
Sentencia Nro. 006

TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veinticuatro de febrero de dos mil veinticuatro

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 4 de agosto de 2022 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí, dentro del proceso Verbal de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO SAS en contra de los herederos determinados de ORLANDO VALLEJO GAVIRIA, señores: MARÍA ELIZABETH, ALEJANDRA Y JUAN PABLO VALLEJO OSPINA, así como contra los HEREDEROS INDETERMINADOS del citado ORLANDO VALLEJO.

I. ANTECEDENTES

1. Pretende la parte demandante, luego de la reforma a la demanda, se declare en **FORMA PRINCIPAL**: **DAR POR TERMINADO por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el contrato de arrendamiento sobre el local comercial situado en el Municipio de la Estrella y distinguido con la nomenclatura urbana calle 80 sur nro. 55-115 suscrito entre*

EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO SAS y ORLANDO VALLEJO GAVIRIA, alinderado así: "Por el frente que da al norte, con la calle Chiquinquirá; por el costado occidental, por todo un barranco con propiedad que fue de Pastora Ramírez de Díez, hoy de Aníbal Sánchez y otros; por el centro o sur, con toda una quebrada o zanjón, con propiedades de Heriberto Escobar, de la sucesión de Víctor Escobar y de María González, y por el pie u oriente, con propiedad que es o fue de Jesús Escobar, luego de Pedro Luis Salazar y es hoy de Roberto Ramírez. Tiene un área aproximada de nueve mil ciento veinte metros cuadrados. Matrícula inmobiliaria No. 001-169768." **PRETENSIÓN SUBSIDIARIA:** **DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO sobre el local comercial situado en el Municipio de La Estrella y distinguido dentro de la nomenclatura urbana calle 80 Sur No. 55-115, de conformidad con la cláusula Octava del contrato de arrendamiento, en consideración a que la Empresa de Taxis Poblado S.A.S., adquirió el inmueble por adjudicación de la Sociedad de Activos Especiales S.A. por medio de la escritura pública No. 554 del 31 de mayo de 2019 de la Notaría Única del Círculo de la Estrella. *En consecuencia, solicita la restitución del local al demandando. *En caso de no producirse la restitución en el término fijado por el despacho, se proceda al lanzamiento directamente o por comisionado. *Condenar en costas y *además, ejercita el derecho de retención sobre los bienes y efectos de comercio, dinero y bienes muebles que se encuentren dentro del local objeto del lanzamiento.*

2. Como sustrato de sus pedimentos, adujo los hechos que así se compendian:

a) *La Sociedad de Activos Especiales S.A. adjudicó a EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO S.A.S. por medio de la escritura pública No. 554 del 31 de mayo de 2019 de la Notaría Única del Círculo de la Estrella, los locales consistentes en cabañas ubicadas en el Municipio de La Estrella y distinguido dentro de la nomenclatura urbana calle 80 Sur No. 55-115 con los linderos ya descritos. Al momento de la adjudicación, la SAE S.A tenía suscrito con el señor ORLANDO VALLEJO GAVIRIA un contrato de arrendamiento sobre el inmueble mencionado y como consecuencia de la adjudicación, la sociedad cedió el contrato de arrendamiento a EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO S.A.S. en calidad de arrendador, mediante cesión de contrato de arrendamiento No. 3673 del 31 de mayo de 2019, debidamente notificada al arrendatario y desde el 15 de noviembre de 2019, el señor ORLANDO VALLEJO GAVIRIA inició las consignaciones de los cánones a favor de la EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO S.A.S. a la cuenta bancaria que le fue notificada.*

b) ORLANDO VALLEJO GAVIRIA no ha pagado los cánones de arrendamiento del inmueble desde el mes de marzo de 2020 y adeuda en consecuencia abril, mayo y junio de 2020. El canon de arrendamiento actual es la suma de \$20.664.427 mensuales, pagaderos en forma anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes. Para la fecha de la presentación de esta demanda, el arrendatario adeuda la suma de \$61.993.281.

c) El señor ORLANDO VALLEJO GAVIRIA falleció y en consecuencia, el contradictorio lo integran sus herederos determinados: los señores MARÍA ELIZABETH, ALEJANDRA y JUAN PABLO VALLEJO OSPINA.

3. TRÁMITE. Inicialmente la demanda es inadmitida y una vez subsanados los requisitos se admite mediante auto del 10 de agosto de 2020. El 25 de marzo de 2021 se admite la reforma a la demanda integrando el contradictorio ante el fallecimiento del demandado en contra de los herederos determinados de ORLANDO VALLEJO GAVIRIA, señores: MARÍA ELIZABETH, ALEJANDRA Y JUAN PABLO VALLEJO OSPINA, así como contra sus herederos indeterminados, ordenando su emplazamiento. Surtido el trámite correspondiente, la curadora ad litem designada para representarlos, manifiesta que lo pretendido debe ser materia de prueba, no propone excepciones. En auto de 13 de septiembre de 2021 se decide un recurso de reposición frente al auto que corrió traslado de excepciones y de reconocimiento de mejoras, alegando que la parte demandada adeuda los cánones de abril a agosto de 2020, no se repone el auto. La codemandada **MARÍA ELIZABETH VALLEJO** a través de apoderado judicial se pronuncia sobre los hechos, se opone a las pretensiones y propone como excepciones de mérito: falta de legitimación en la causa por activa, causa ilícita, inexistencia de causa para pedir, inexistencia de la obligación, mala fe y excepción a la aplicación del artículo 384 CGP. Solicita el reconocimiento de mejoras y derecho de retención.

II. LA SENTENCIA APELADA

4. Mediante providencia del 4 de agosto de 2022, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI, enuncia las causales por las cuales se pide la terminación del contrato de arrendamiento y consideró reunidos los presupuestos procesales incluida la legitimación por activa que había sido cuestionada mediante la interpretación de una excepción. Advirtió sobre la existencia del contrato firmado desde el año 1994 el cual se ha venido

prorrogando. Para analizar **la mora** endilgada a los demandados, donde se antepone el hecho de la pandemia y luego del análisis de las pruebas, considera que el cierre del establecimiento fue imprevisible y con deudas en la actualidad y citando providencias de la Corte, advierte que el caso fortuito o fuerza mayor debe ser imprevisto y el efecto es exonerar al deudor, quedando claro también que por el cierre, las partes debían negociar en lo posible el pago de los cánones, que atendiendo al decreto 579/20 la falta de pago no debía ser invocada como causal para dar por terminado los contratos de arrendamiento y de ser posible, invocar la fuerza mayor, siempre y cuando se reúnan los presupuestos para ello. Teniendo en cuenta la situación del demandado y lo imprevisible del cierre por la pandemia, se presentan presupuestos para declarar el caso fortuito que imposibilitó el pago de los cánones con posterioridad al 30 de junio hasta agosto de 2020, mismos que deberán ser pagados con posterioridad al 19 de agosto de acuerdo a lo dicho por la corte. **Entre el 15 de abril al 30 de junio de 2020, la falta de pago de los cánones no puede ser invocada como causal para terminar el contrato y los cánones pendientes debían ser satisfechos después del día 30 de junio, según la corte, pero en el caso concreto no fue posible porque el motel se encontraba con las puertas cerradas y se abrieron solo el 18 de agosto de 2020, se justifica el no pago durante ese periodo.** Por el hecho de que la demandada no haya pagado los 5 meses por el cierre después de que abrió sus puertas, no puede ser causal para declarar la terminación del contrato, porque es un hecho posterior a la notificación de la demanda y para ese momento no podía considerarse un incumplimiento para dar por terminado, no puede ser un hecho sobreviniente los invocados para respaldar la terminación del contrato. En cuanto a la **pretensión de terminación subsidiaria**, por haber adquirido la propiedad donde funciona el establecimiento de comercio y amparado en la cláusula octava, se tiene que ésta enuncia las causales de terminación. Fue suscrito en 1994 y considera que se debe verificar el tenor literal del contrato, máximo que no son la mismas personas y lo que el juzgado entiende de lo pactado allí, es la posibilidad de que el arrendador pueda dar por terminado en caso de subsistir la necesidad de realizar mejoras como consecuencia de la venta o enajenación del inmueble y aunque se sabe que la venta no pone fin al contrato de arrendamiento, pero si hay que hacer mejoras que ameriten esa restitución y si bien el bien fue enajenado como se invoca, lo cierto es que no se acredita que el mismo haya sido requerido para adelantar mejoras que impliquen necesariamente la entrega del bien al demandante ni que lo requiera para una obra totalmente distinta o un negocio diferente a la luz de lo que prevé el código de comercio, ni haber dado aviso con un mes de anticipación de manera previa a la presentación de la demanda y al contrario de lo que se acredita en el proceso, las únicas

Radicado 05360310300120200008301
JGRG

comunicaciones cruzadas entre las partes corresponden a la intención que tuvieron de llegar a un acuerdo para un posible pago de los cánones adeudados, pero no se hizo requerimiento para la entrega del bien para la realización de dichas mejoras. Por tal motivo se reconocerá por un lado el caso fortuito y la fuerza mayor como eximente de responsabilidad por la falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el 18 de marzo al 14 de abril y del 30 de junio al 18 de agosto por parte de la demandada, a lo que debe indicarse que por el periodo del 15 de abril al 30 de junio como lo dijo la Corte Constitucional, no es posible invocar la falta de pago como causal para dar por terminado el contrato, haciendo claridad que dichos cánones deben ser pagados con posterioridad a la apertura establecimiento; es decir, al 18 de agosto de 2020, además se negará la pretensión subsidiaria al no acreditarse los presupuestos contractuales invocados en la demanda. Por lo tanto, deniega las súplicas de la demanda y condena en costas a la parte demandante.

III. LA IMPUGNACIÓN

5. Inconforme con la decisión la sentencia fue recurrida por la parte demandante presentando los reparos ante el A quo y la sustentación en esta instancia en el término concedido con tal fin.

1. Sustentación al reparo definido por el suscrito respecto del decreto 579 de 2020, como soporte para negar la pretensión principal de la demanda:

El despacho se basó en el decreto 579 de 2020 para negar la pretensión principal de la demanda, de lo cual disiente en consideración a que:

El decreto entró en vigencia el día 15 de abril de 2020 y el demandado ya se encontraba en mora del pago del canon, pues debió ser en los primeros 5 días del mes y para el 15 de abril, ya habían pasado 10 días de la fecha límite de pago, lo que significa que la causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora estaba configurada. La prohibición cubrió las fechas entre el **15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020. El demandado estaba en mora antes del decreto y aún con posterioridad al mismo. Con su expedición se zanjó de una vez la interpretación de la fuerza mayor que se podría derivar de la emergencia sanitaria por el Covid 19 y en una norma jurídica estableció con claridad que entre las fechas allí establecidas no se podría adelantar la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios. A contrario sensu, esto significa que por fuera de esas fechas **SÍ** se puede adelantar la orden o ejecución de dichas acciones. En la sentencia se decidió ampliar su*

cobertura considerando que existía la fuerza mayor a partir del 1 de julio de 2020, lo que claramente contraría la disposición el Gobierno Nacional e interpreta en forma extensiva su sentido y objeto. Las disposiciones de los entes administrativos municipales no pueden contradecir las disposiciones del Gobierno Nacional, lo que reflejó la sentencia al establecer que las autorizaciones del gobierno municipal de La Estrella podrían constituir fuerza mayor, cuando el decreto 579 había aclarado el concepto al prohibir los desalojos de contratos de arrendamiento. **2. Sustentación al reparo definido por el suscrito respecto la negación de la pretensión subsidiaria de la demanda:** El despacho la negó por considerar que su representada no había cumplido con la obligación de notificar por escrito la terminación del contrato en la forma establecida en el mismo, de lo cual disiente, pues el demandado fue debidamente notificado por escrito de la terminación del contrato por cuanto la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIAL S.A. había vendido el inmueble al demandante. **En comunicación del día 15 de octubre de 2019,** EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO S.A.S. envió por correo certificado al demandado la comunicación en que da por terminado el contrato y determina una fecha prudencial para la entrega del inmueble, para lo cual se adjunta la comunicación con la constancia de entrega por parte de la empresa de correos **y a pesar de que dicho documento no se adjuntó como anexo a la demanda,** solicito al Tribunal, que en aras de la verdad material, por encima de la verdad procesal y de conformidad con las múltiples jurisprudencias que se han emitido sobre el particular, se tenga en cuenta el documento adjunto al momento de la toma de la decisión de fondo. Termina el escrito solicitando se revoque la sentencia y, en consecuencia: ordene la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento. En subsidio, ordene la terminación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, la restitución por haberse vendido el inmueble y haberse debidamente notificado al demandado para su entrega. En caso de acogerse los argumentos, bien sea sobre la pretensión principal o subsidiaria, solicita que, con respecto de la solicitud de mejoras de la parte demandada: a. No existe un sustento real del estado en que se recibió el inmueble al inicio del contrato. b. Toda la información recibida por el perito en su visita al inmueble para verificar las supuestas mejoras solicitadas y que fueran objeto del dictamen, provinieron exclusivamente de la parte demandada. c. En consecuencia, solicita no acoger la solicitud de reconocimiento de mejoras.

TRÁMITE SEGUNDA INSTANCIA

6. Una vez admitido el recurso y corridos los respectivos traslados, se pronunció la parte demandante con el escrito al que se hizo alusión. Por la parte codemandada **MARÍA ELIZABETH VALLEJO OSPINA** como no apelante, con fundamento el artículo 1º del Decreto 579/2020 advierte que no se podía lanzar a ningún arrendatario durante las fechas allí establecidas. Respecto a la fuerza mayor y el caso fortuito tenidas en cuenta por el A quo para sustentar la decisión, se probó que la fuerza mayor impidió el pago del canon de arrendamiento entre el 18 de marzo y el 20 de agosto del 2020 dado el cierre de todos los negocios de esta índole en todo el país y luego del 20 de agosto, se comenzó a pagar como se ha realizado hasta la fecha. El decreto prohíbe los desalojos en esas fechas para evitar la propagación del virus que genera un caso fortuito o fuerza mayor y toma medidas para amainar los efectos, lo que se pretende es suspender la orden o ejecución de los lanzamientos previos. Respecto a la pretensión subsidiaria, debe seguir la suerte de la principal, más cuando en este caso de la referida cláusula se infiere que solo se reviste de esta potestad para dar por terminado de manera unilateral es al vendedor y en este caso fue la SAE, jamás al comprador que para el caso fue EMPRESA DE TAXIS E POBLADO que demanda en restitución. Es ilógico e incongruente la posición de la parte actora dado que en la escritura de compra se prueba que fue asignado el bien el día 13 de diciembre de 2017 y se protocolizó el 31 de mayo de 2019 y cómo pretenden que se tenga en cuenta una constancia de envío realizada supuestamente el 23 de octubre de 2019, cuando según la escritura aportada con la demanda son dueños desde el 31 de mayo de 2019. Se probó con el testimonio de CARLOS MARIO URBE TORRES administrador, que en ningún momento recibió comunicado vía servicio postal y afirma que en el mes de diciembre de 2019 iniciaron conversaciones de negocios y en este momento fue que conoció los dueños del predio. Es tan evidente el no envío de la carta, que el 5 de septiembre en la oficina de envíos le expidieron una certificación de que nunca llegó a manos de los demandados y donde aparece firma y sello de quien recibe aparece que el 23 de octubre de 2019 recibe el señor ORLANDO VALLEJO, lo que es imposible ante su fallecimiento en el mes de junio de ese mismo año.

IV. CONSIDERACIONES

7. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a decidir el mérito del asunto. Conforme a la competencia

restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 CGP habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la parte demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por el recurrente.

8. PROBLEMA JURÍDICO. *Se centra en determinar si es posible confirmar la sentencia bajo los presupuestos esgrimidos por el A quo a la luz de la interpretación que hizo del Decreto 579 de 2020 con los meses tildados en mora para la pretensión principal y porque no se probó el cumplimiento de los presupuestos enlistados en la cláusula octava del contrato que hicieran viable la terminación unilateral del contrato por parte del arrendador o, por el contrario, es viable revocarla, porque se hizo una ampliación de la cobertura del término establecido en el decreto y además, porque es viable tener en cuenta prueba documental que se aporta en la sustentación, según lo afirma el recurrente.*

9. El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado. Quien proporciona el goce se llama arrendador y la parte que paga el precio arrendatario. *En ese sentido, este contrato se caracteriza por ser bilateral, porque tanto arrendador como arrendatario se obligan recíprocamente; consensual, pues se perfecciona por el solo acuerdo de las partes sobre el precio y la cosa; oneroso, ya que ambas partes persiguen utilidades, como es la renta y el uso y el goce del bien; de ejecución sucesiva, porque el contrato se realiza periódicamente; principal, en tanto tiene existencia propia; y nominado, pues el Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo.* Como todo contrato, en el arrendamiento deben cumplirse los llamados elementos de validez establecidos en el artículo 1502 del C. Civil, esto es; capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, pero además, se requiere del precio o renta, pues sin éste último, no puede hablarse de contrato de arrendamiento.

10. En materia comercial, hay una regulación especial en lo que respecta al contrato de arrendamiento, pero particularizando solo en cuanto al arrendamiento de inmuebles destinados para

establecimientos de comercio; es decir, se refiere al arrendamiento como un bien mercantil. Ahora, la normatividad mercantil remite a las normas del Código Civil para efectos de llenar vacíos, en atención a lo dispuesto en el artículo 2º del Código de Comercio que señala: *"En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil"*. Más adelante, el artículo 822 C. Cio hace la más importante integración de ambas codificaciones en materia de obligaciones y contratos. Por ello, no todas las cosas que pueden arrendarse están dentro de la regulación mercantil, pues de manera expresa, como ya se dijo, las normas del Código de Comercio (Art. 518 a 524), hablan solo sobre el arrendamiento de inmuebles ocupados con establecimiento de comercio; de tal manera que lo que buscan es proteger a los arrendatarios empresarios para que puedan cumplir con los fines de la empresa.

Como requisito especial de las demandas que versan sobre lanzamiento de arrendatario, el numeral 1º del artículo 384 del CGP establece que a ella *se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria*. Por lo tanto, la exigencia no se agota con el acompañamiento de cualquier contrato de arrendamiento, sino precisamente aquél que contiene la relación sustancial que se pretende terminar, pues la relación jurídica procesal en este tipo de asuntos, se tiene que conformar por el arrendador (demandante) y arrendatario (demandado).

11. En el caso concreto, la parte demandante pretende la terminación del contrato de arrendamiento en relación con el local comercial situado en el Municipio de La Estrella, donde funciona EL MOTEL EL BOSQUE invocando dos causales concretas: de un lado, la falta de pago de los cánones correspondientes a abril, mayo y

junio de 2020, según indicó en el hecho sexto de la demanda y de otro y en forma subsidiaria, por el hecho de haber adquirido el inmueble donde funciona dicho establecimiento. A estas pretensiones se opone la parte demandada, alegando básicamente que los pagos se realizan en forma anticipada y solo se debe desde el mes de mayo y que incluso por los efectos de la pandemia del COVID 19 (lo que incluyó el cierre de los establecimientos de comercio) estuvieron en comunicaciones cruzadas para la negociación de los cánones referidos y que además, como arrendatario no tuvo disponible el local para el ejercicio de la actividad económica por una fuerza mayor que hizo imposible el cumplimiento de la prestación. El estado de emergencia que se vivió es un hecho notorio siendo factores exógenos a su voluntad y de otro afirma, que la parte actora ni siquiera alegó prueba de la notificación de la cesión del contrato que dicen le hicieron como demandada, solo es una enunciación del hecho.

El juez de primera instancia partiendo de las disposiciones del Decreto 579/2020 consideró que dado lo imprevisible del cierre del establecimiento de comercio por la pandemia, era viable declarar el caso fortuito que imposibilitó el pago de los cánones y siguiendo las directrices de la Corte, la falta de pago de los cánones no puede ser invocada como causal para terminar el contrato y que los cánones pendientes debían ser satisfechos después del día 30, pero en el caso concreto no fue posible porque el motel se encontraba con las puertas cerradas y se abrieron solo el 18 de agosto de 2020, se justifica el no pago durante ese periodo. Por el hecho de que la demandada no haya pagado los 5 meses por el cierre después de que abrió sus puertas, no puede ser causal para declarar la terminación del contrato, porque es un hecho posterior a la notificación de la demanda y para ese momento no podía considerarse un incumplimiento para dar por terminado, no puede ser un hecho sobreviniente los invocados para respaldar la

terminación del contrato. Y respecto a la pretensión subsidiaria, y aunque se sabe que la venta no pone fin al contrato de arrendamiento, pero si hay que hacer mejoras que ameriten esa restitución y si bien el bien fue enajenado como se invoca, lo cierto es que no se acredita que el mismo haya sido requerido para adelantar mejoras que impliquen necesariamente la entrega del bien al demandante ni que lo requiera para una obra totalmente distinta o un negocio diferente a la luz de lo que prevé el código de comercio, ni haber dado aviso con un mes de anticipación de manera previa a la presentación de la demanda. Y sobre estas afirmaciones, es que la parte demandante incoa sus motivos de inconformidad.

12. Al plenario se allega inicialmente con la demanda, copia ilegible del contrato de arrendamiento y ante el requerimiento que hizo el A quo, fue adosado tanto por la demandante como por la SAE, documento rotulado como **"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON DESTINACIÓN COMERCIAL"**, conjunto de cabañas y oficinas para la administración, ubicado en la calle 80 sur nro. 55-115. Aparece como ARRENDADOR y propietario las señoras NOHEMY ARCILA T. y ALEXANDRA GAVIRIA A. y como arrendatario el señor **ORLANDO VALLEJO GAVIRIA**, fecha de iniciación 30 de agosto de 1994 y de vencimiento 31 de julio de 1996.

Se allegó igualmente copia de la escritura 554 de 31 de mayo de 2019 por medio del cual la sociedad de ACTIVOS ESPECIALES SAS trasfiere a título de venta a LA SOCIEDAD EMPRESA DE TAXIS POBLADO SAS el inmueble ubicado en la calle 80 sur 55-115 y en la cual se deja constancia en la cláusula cuarta, que la SAE no ostenta la posesión material del inmueble por cuanto se encuentra ocupado a título de arrendamiento según contrato 3673 de 30 de agosto de 1994, mismo del cual ya se hizo referencia y dejan además constancia, *"que la lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia fue*

removida como depositaria provisional del inmueble objeto del presente contrato, mediante resolución 607 del 29 de junio de 2016, en consecuencia COMERCIAL RAIZ "CORAIZ SAS" como mandataria del depositario provisional removido, cedió el contrato de arrendamiento 3673 con todos sus derechos y obligaciones a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS "SAE SAS".

13. Para despachar la causal de mora invocada, es necesario partir del Decreto 579/2020 ***"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica", que incluso fue declarado exequible, mediante sentencia C-248 de 2020.***

Dicho decreto establece: ***"ARTÍCULO 1.*** Suspensión de acciones de desalojo. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por períodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4o de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones: 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. ***PARÁGRAFO.*** El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

14. En la sentencia de constitucionalidad¹ de dicha norma, haciendo el análisis de proporcionalidad y razonabilidad se indicó:

*"La Corte encuentra que la justificación de las medidas del Decreto Legislativo 579 de 2020 supera el juicio de motivación suficiente. Las consideraciones contenidas en la norma constituyen razones sólidas y suficientes para justificar las medidas adoptadas... En relación con las medidas que se estudian en el primer título, el gobierno nacional señala en las referidas consideraciones que las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, en particular de las medidas de aislamiento preventivo obligatorio, han afectado la generación de ingresos de un número importante de ciudadanos y el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamientos tanto de destinación habitacional como comercial. ...A partir de esta premisa, el gobierno nacional justifica la suspensión de las órdenes de desalojo... De allí que la Corte Constitucional declarará la exequibilidad del artículo 1, **en el entendido de que la suspensión de la ejecución de cualquier acción de desalojo a que se refiere este artículo es aplicable a toda clase de arrendatarios.** (...) Para justificar la adopción de estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento, previstas en el artículo 3, el gobierno nacional señala que "[...] el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 determina que el no pago por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término pactado constituye causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato" ... De este modo, **la disposición impide que el no pago de los cánones durante el período de vigencia del Decreto constituya causal de terminación unilateral como lo establece la normativa vigente o lo pueden prever las disposiciones contractuales, y que cualquier atraso o el impago de los cánones no suponga ni dé lugar a intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones, de acuerdo con la ley o los términos contractuales**".*

*...**Juicio de finalidad.** Los artículos 1 a 6 superan el juicio de finalidad porque contienen medidas idóneas para impedir de forma directa y específica los desalojos por restitución de inmuebles arrendados a que conducen los incumplimientos de pago de los cánones como consecuencia de los efectos económicos de la pandemia. **Juicio de necesidad.** ... **En lo que tiene que ver con el artículo 3, esta disposición impide que el incumplimiento en el pago de rentas y reajustes por parte del arrendatario dentro del término pactado entre las partes sea una causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato.** Adicionalmente, ante la ausencia de acuerdo entre las partes que adopte las condiciones especiales de*

¹ SENTENCIA C- 248 DE 2020

*pago en el período comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, **el artículo impide sanciones en relación con los cánones correspondientes a ese período y establece que el pago de la totalidad de las mensualidades debe hacerse bajo ciertas condiciones contenidas en su numeral 2. Juicio de proporcionalidad.** En lo que tiene que ver con los artículos 3, 4 y 5, las disposiciones establecen reglas que se aplicarían en caso de que no se llegue a un acuerdo entre las partes sobre el pago de los cánones de arrendamiento causados entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, o la prórroga de los contratos cuyo vencimiento ocurra entre el 17 de marzo y el 15 de abril de este año, así como sobre la suspensión del inicio de los mismos si ocurre dentro del plazo antes citado, hasta el 30 de junio de 2020. Así mismo regulan algunas limitaciones relacionadas con las estipulaciones que se pueden pactar, en particular en el artículo 3. (...) En este orden de ideas, el deber que plantea el artículo 3 de llegar a un acuerdo no es más que la consecuencia lógica de la aplicación del principio de buena fe en la medida en que son las partes del contrato las que conocen los efectos que las actuales circunstancias, como consecuencia de la pandemia producida por el Covid-19, pueden generar en su relación jurídica. **De allí que, en caso de no llegarse a un acuerdo tal y como lo plantea el artículo 3, el legislador ofrece una regla supletiva que tiene como supuesto la continuidad de la relación contractual.** ... con base en las anteriores consideraciones, la Corte encuentra que la medida contenida en el artículo 3 supera el juicio de proporcionalidad, según la cual **cuando no pueda llegarse a un acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales de pago de los cánones correspondientes al período entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, el contrato debe seguirse ejecutando excepto en cuanto al pago de los cánones incumplidos, los cuales deberán satisfacerse después de esta fecha**". (resaltos propios).*

15. Así entonces, no admite ninguna duda que se está en presencia de un contrato de arrendamiento que fuera suscrito inicialmente por el señor ORLANDO VALLEJO en su calidad de arrendatario, en relación con el establecimiento de comercio que funciona como MOTEL EL BOSQUE ubicado en el Municipio de la Estrella, en la calle 80 sur nro. 55-115 y que, ante el fallecimiento de aquél, sus herederos que hoy están debidamente representados en el proceso, han continuado desarrollando el objeto social. Atendiendo a las pretensiones que se esgrimieron, se ha solicitado la terminación de

dicho contrato, invocando como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento durante los meses de abril, mayo y junio de 2020, según se indicó en el hecho sexto de la demandada, justo por la época en que el mundo entero se vio avocado a una pandemia COVID 19 que tuvo un sin número de repercusiones en diversos aspectos económicos, sociales, ecológicos entre otros y de los cuales, concretamente en nuestro país, se declararon estados de emergencia y la expedición de decretos buscando conjurar diversas situaciones que constituían la calamidad pública, que había iniciado incluso desde marzo de ese mismo año.

El decreto al que se hace referencia, dio pautas relacionadas con el tema que es materia de estudio y según el análisis de constitucionalidad que hizo la Corte Constitucional, está vedado al arrendador solicitar la terminación del contrato de arrendamiento por el incumplimiento del pago de los cánones generados entre los meses de abril, mayo y junio de 2020, los mismos que son objeto de las pretensiones. Dado que el A quo acogió dicha tesis para negar la pretensión invocada, en sentir del recurrente, la interpretación que se hizo de la norma no aplica en el presente caso por la entrada en vigencia del decreto que lo fue el **15 de abril** de 2020 cuando el demandado ya se encontraba en mora, teniendo en cuenta que debió ser el pago en los primeros 5 días del mes y para el día 15, ya habían pasado 10 días, además que estaba en mora antes del decreto y aun con posterioridad al mismo y que el análisis que hizo el A quo, amplía la cobertura del decreto contrariando las disposiciones legales.

16. Para despachar lo anterior, es necesario aludir que el contrato de arrendamiento data del año 1994 que se ha venido prorrogando, a él hizo referencia tanto la parte demandada como el señor CARLOS MARIO URIBE TORRES quien funge como administrador del citado motel, tanto es así que su existencia no admite discusión y

de él se debe partir con base en las estipulaciones pactadas por las partes, concretamente en la forma de pago del canon, porque su valor como tal, no ha sido objeto de discusión. Por ello, se parte de la **CLAÚSULA CUARTA:** *"El canon de arrendamiento del inmueble será el equivalente al cincuenta 50% de la utilidad neta, después de impuestos de renta y patrimonio que genere el establecimiento de comercio en el periodo fiscal posterior a la firma del presente contrato. Suma que será cancelada en su totalidad, y por ningún motivo en pagos parciales, en el municipio de la Estrella. **Dicho canon se cancelará en la segunda quincena del mes de mayo del año siguiente a la terminación del periodo fiscal**, luego de haber cumplido las obligaciones tributarias pertinentes".* **QUINTA. FORMA DE PAGO.** LOS ARRENDATARIOS Y COARRENDATARIOS **pagarán el canon de arrendamiento como se indicó en la cláusula cuarta de este contrato**, en cualquier oficina del BANCO POPULAR, o en las oficinas del establecimiento de comercio o en cualquier otro lugar que le sea indicado por la ARRENDADORA **cuyo pago deberá efectuarse** solamente en efectivo, **durante el termino de vigencia de este contrato y durante cualquiera de sus prorrogas...** cualquier pago que llegasen a efectuar los ARRENDATARIOS ... forma extemporánea o a través de un medio diferente estará sujeto a verificación y aceptación por parte de la ARRENDADORA previa presentación del documento que acredite dicho pago por parte de los arrendatarios... así mismo si el pago no lo hacen dentro del término previamente establecido y bajo las condiciones anteriormente enunciados se entenderá que los arrendatarios ... han incurrido en mora...". (resaltos propios).

17. Con los anexos que presentó la parte demandante, se allegó un documento rotulado como OTROSÍ NÚMERO UNO, que tiene por objeto la modificación de la **cláusula cuarta** así: *"... el canon de arrendamiento mensual será la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS que deberán pagarse anticipadamente **dentro de los 10 primeros** días de cada periodo mensual...".* Y, no obstante, en la demanda nada se menciona del tema. En el hecho séptimo, se afirma que *"El canon de arrendamiento actual es la suma de \$20.664.427 mensuales, **pagaderos en forma anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes, ...**".* Al darse respuesta a la demanda, la codemandada **ELIZABETH VALLEJO OSPINA** afirma: *"los pagos se realizan en forma anticipada, sólo se debería desde mayo, pero anotando eso sí, que mediante comunicaciones cruzadas se entró en un proceso de negociación de los cánones referidos, debido a la*

*contingencia presentada a nivel nacional por efecto de la pandemia y de las disposiciones gubernamentales tendientes a minimizar sus efectos, medidas que incluyeron el cierre de este tipo de establecimientos de comercio". Y en el interrogatorio de parte que absolvió, al ser preguntada cuantos cánones de arrendamiento adeuda indicó: R/. En el momento adeudamos lo mismo que se adeudó en los meses de cierre, cuando cerramos esos meses, creo abril, mayo, junio... porque en marzo ya habíamos pagado cuando se cerró y en septiembre apenas empezamos a funcionar como el veintialgo de agosto y los primeros días de septiembre se comenzó otra vez a pagar el arriendo y como le digo se ha pagado a pesar de que todo ese tiempo estuvimos sin la apertura porque se abría y se cerraba, igual por los fines de semana y no tuvimos las entradas como antes de la pandemia, se siguió pagando normal el arriendo, solo que no se han pagado esos meses que tuvimos cierre total, pero los otros meses sí se vienen pagando, solo adeudamos esos meses del cierre total", no observándose en sus versiones sobre fechas concretas en que debería realizarse el pago. Y en la declaración que absolvió el señor **CARLOS MARIO URIBE TORRES**, administrador del motel, indicó: "Se pagaba el incremento del IPC anualmente, la agencia de arrendamiento nos mandaba el nuevo canon y decía que si aceptábamos el incremento...y que lo debíamos pagar dentro de los primeros 5 días de cada mes el canon..."*

18. De lo anterior, no es posible deducir claramente en qué fecha deberían ser cubiertos los cánones de arrendamiento tantas veces citados, pero atendiendo a lo pactado en el contrato, ello debía ocurrir en los 10 primeros días del mes y no obstante, no asiste razón al impugnante en sus afirmaciones, porque si bien es cierto el decreto al que se hace alusión fue expedido el 15 de abril de 2020 con vigencia a partir de su publicación, explicando que "durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo..." también lo es, que dicha norma fue objeto de control de constitucionalidad y allí se indicó que lo que justifica la medida de suspensión de acciones de desalojo tiene que ver con la afectación de los ingresos **y el riesgo de incumplimientos que pueden derivar en medidas de restitución de inmuebles** y refiriéndose

al pago de cánones, aludió a que la disposición impide que el no pago de los cánones durante ese periodo de vigencia, constituya causal de terminación unilateral y ello es independiente de su cobro, porque también se dieron pautas para el pago en el evento de no llegarse a un acuerdo, como ocurrió en este caso concreto. Más cuando la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA² ratificó respecto al tema que *"en el examen de exequibilidad del decreto 579 de 2020,... se determinó la imposibilidad del arrendador de pedir la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de los cánones generados en los meses de abril, mayo y junio del 2020..."*.

19. Y si se observan las pretensiones, no admite ninguna duda que son los mismos periodos los que constituyan la causal alegada. Así mismo, tampoco es posible dar el alcance que se pretende en la impugnación, cuando se alega que la mora existía no solo antes de la expedición del decreto, sino desde el 1º de julio de 2020 en adelante y que *"por fuera de esas fechas sí se puede adelantar la orden o ejecución de cualquier acción...que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios"*, afirmación esta que no es objeto de análisis para el caso que nos ocupa, básicamente porque el juez tiene un marco de referencia que le es dado por los litigantes en la demanda y en la contestación, esto es, el deber de fallar conforme a lo pedido que se concretó en una terminación del contrato por la mora en unos meses específicos: abril, mayo y junio, no siendo posible entonces entrar a definir una terminación del contrato por la configuración de la mora en periodos diversos ni posteriores a los solicitados, con lo que se quiere significar que asistió razón al A quo al negar la pretensión bajo los supuestos contemplados en el decreto tantas veces citado.

20. Analizando la inconformidad planteada en el tema de la fuerza mayor a que aludió la sentencia y que en sentir del impugnante, se

² SENTENCIA STC6303-2021

contradicen las disposiciones del gobierno nacional con la de los entes administrativos, es preciso advertir, que el decreto es una disposición legal de obligatorio cumplimiento y la interpretación o la comparación que pretende darse no tiene sustento, porque es cierto que la demanda de la Corte constitucional parte del respeto de los derechos de arrendadores y arrendatarios y por ello, no es que esté dando vía libre de exoneración del pago de los cánones tildados en mora, solo está dando unas pautas que básicamente se concretan en la posibilidad de negociación entre las partes, porque entre ellas es que se encuentra vigente el vínculo contractual, les está dando vía libre a su autonomía, porque entiende que las medidas que se tomaron afectaron la generación de ingresos y el cumplimiento de las obligaciones pactadas y que en caso de no llegar a un acuerdo, el contrato se debe seguir ejecutando *"excepto en cuanto al pago de los cánones incumplidos, los cuales deberán satisfacerse después de esta fecha"* y las condiciones indicadas.

21. Es esto último lo que merece inconformidad y para ello es preciso traer a colación las afirmaciones que hizo la señora **MARÍA ELIZABETH VALLEJO OSPINA** en el interrogatorio de parte que absolvió: *"en el 2020 en marzo cerraron los negocios por el COVID incluidos los de la Estrella...desde marzo a agosto estuvo cerrado completamente y como no había ingreso no se pudo realizar la actividad económica, no hubo ingresos para pagos de nada y con lo que teníamos pagamos a los empleados para que se fueran para la casa.. cuando abrimos en agosto fue parcial, porque los fines de semana todos los negocios se cerraban por la pandemia... quedamos con deudas de empleados... con deudas en la Dian, del IVA, rete fuentes, de EPM... aparte del arriendo y todavía no nos está dando para pagar... estamos mirando que vamos a hacer.* La señora **MARÍA NELLY BARRIENTOS**, contadora del motel el BOSQUE se refirió a los estados financieros: *En enero de 2020 tenían \$83.000.000 en caja y bancos \$83.815.073. Los gastos de la empresa tienen en ese año un promedio de mil millones de pesos a diciembre 31 de 2020. Y los costos fijos fueron \$83.333.000, están representando en servicios públicos, arrendamientos promedio de \$20.000.000, la nómina era como 45 o 50 millones de pesos, porque en enero de 2020 todavía no habían prestaciones de*

prima, pero a diciembre 31 eran gastos de \$436.541.092, ese fue el total de gastos de nómina, el promedio mensual era de \$36.378.000, fue muy difícil para la empresa porque los gastos eran los mismos pero los ingresos no, aseo y vigilancia y siguieron cobrando de todo, a empresas públicas no se alcanzó a pagar completo, hubo que financiar, más gastos tributarios y financieros. En total la cifra de servicios incluye aseo, internet, gas y otros serían \$181.668.000, más los gastos de mantenimiento y adecuaciones que eran \$2.650.000 mensuales, el aseo y mantenimiento alrededor de un millón de pesos. Los costos de restaurante alrededor de 98 millones de pesos”.

En respuesta a una petición que se elevara al municipio de la Estrella, el secretario de salud y protección social informó que “el 13 de junio de 2020, la señora MARÍA ELIZABETH VALLEJO hace entrega de protocolo de bioseguridad del Motel El Bosque...La resolución 1285 del 129 de julio de 2020 adopta el protocolo de bioseguridad para el manejo y control de riesgo del coronavirus COVID 19.... Para tal fecha, ya el motel el bosque contaba con viabilidad por parte de saneamiento básico para la reapertura de la actividad económica y la apertura ... se realizó el 18 de agosto de 2020”.

22. Con lo anterior es posible deducir dos aspectos que son de gran importancia: El primero tiene que ver con los periodos con los cuales se solicita la terminación del contrato ante la mora reportada, de lo cual ya ha quedado establecido por disposición legal, no procedía y ello se concreta a ABRIL, MAYO Y JUNIO DE 2020 y, además, constituyen el soporte de la demanda y lo segundo es, que pretender que se termine el contrato por el no pago del canon en meses diferentes no es viable. De otro lado, también es claro, que las disposiciones legales vigentes establecen cuáles son las causales para invocar la terminación de un contrato de arrendamiento y obviamente entre ellas no se encuentra ni la fuerza mayor ni el caso fortuito o que sirva de excusa para evitar el pago; no obstante, sí puede ser invocada por el arrendatario para justificar el incumplimiento, pero no para liberarse del pago

23. Según ha indicado la Corte Constitucional³: *"En el artículo 64 del Código Civil se define la figura jurídica de **la fuerza mayor y el caso fortuito** como: "el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los autos de autoridad ejercidos por un funcionario público. etc.". La sentencia **C-1186 de 2008** dijo que la definición de fuerza mayor y caso fortuito establecida en el Código Civil, reúne los criterios de imprevisibilidad e irresistibilidad, que en principio resultan admisibles para establecer cuando una persona se enfrenta a estas circunstancias. Con una orientación similar, la sentencia **SU-449 de 2016** precisó que "la fuerza mayor es causa extraña y externa al hecho demandado; se trata de un hecho conocido, irresistible e imprevisible, que es ajeno y exterior a la actividad o al servicio que causó el daño. El caso fortuito, por el contrario, proviene de la estructura de la actividad de aquél, y puede ser desconocido permanecer oculto, y en la forma que ha sido definido, no constituye una verdadera causa extraña, con virtualidad para suprimir la imputabilidad del daño." Por su parte, en la sentencia **T-271 de 2016** se pronunció respecto del concepto de fuerza mayor y caso fortuito indicando que esos eventos se encuentran acreditados si se configuran tres requisitos: i) que se trate de un hecho irresistible, es decir, que no se puedan superar sus consecuencias; ii) que se trate de un hecho imprevisible, esto es, que no pueda ser contemplado de manera previa y iii) que se trate de un hecho externo. ... Finalmente, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia^[65] acerca de la fuerza mayor o caso fortuito precisó que por definición legal es el imprevisto respecto del cual no es posible resistir, lo que significa que el hecho constitutivo debe ser, por un lado, ajeno a todo presagio, por lo menos en condiciones de normalidad **y, del otro, imposible de evitar**, de modo que el sujeto que lo soporta queda determinado por sus efectos.*

24. Se tiene entonces que el hecho que se alega debe ser imprevisible e irresistible y no hay duda que el tema relacionado con el COVID 19 fue imprevisible y en cuanto a su irresistibilidad, es un tema que debe ser probado en cada caso, porque las circunstancias son afrontadas de manera diferente por cada persona y es así que con las versiones a las cuales se ha hecho referencia, existieron circunstancias muy concretas que impidieron el pago, no solo en los periodos tildados en mora, sino luego de que se levantarán las restricciones y existe prueba de que la actividad

³ SENTENCIA T-195/19

comercial solo pudo ser reanudada a partir del 18 de agosto de 2020 y ello no significa como lo entiende el recurrente, que se está contradiciendo una disposición legal y mucho menos extendiendo los términos que estableció el decreto tantas veces citada. Para la Sala ese hecho es indicativo de que a la parte demandada le fue imposible empezar a cubrir las obligaciones en el término establecido en el decreto a partir del 30 de junio de 2020, pero que en todo caso sigue existiendo la mora, que deberá ser cancelada bajo las directrices establecidas, pero que no pueden ser objeto de terminación de acuerdo a lo indicado y menos a los que se hace referencia con posterioridad a los periodos cobijados a partir del 1º de julio de 2020 y en ese sentido asistió razón al A quo confirmando así su decisión.

25. La segunda causal invocada para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, se fundamenta en la **cláusula octava** en consideración a que la EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO SAS, **adquirió el inmueble** por adjudicación de la sociedad de ACTIVOS ESPECIALES. La citada cláusula es del siguiente tenor: **OCTAVA. TERMINACIÓN CON JUSTA CAUSA.** *"Podrá la ARRENDADORA dar por terminado el presente contrato al vencimiento del mismo, sus prórrogas o renovaciones dando aviso a los ARRENDATARIOS O COARRENDATARIOS con un mes de anticipación en los casos de demolición, necesidad de ocupar o habitar el inmueble para establecer un negocio sustancialmente diferente al que allí tienen los ARRENDATARIOS Y COARRENDATARIOS, para efectuar reformas materiales por enajenación o promesa de venta o escritura del (los) inmueble (s) arrendado (s). en este caso los ARRENDATARIOS Y COARRENDATARIOS, no tendrán derecho a exigir a la ARRENDADORA indemnización alguna pro el hecho de la terminación del contrato de arrendamiento. Igualmente, los ARRENDATARIOS Y COARRENDATARIOS, podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento al vencimiento del término inicial o el de sus prorrogas avisando por escrito su intención a la ARRENDADORA con un mes de antelación a la fecha de vencimiento. En caso de muerte de el arrendatario, los herederos del ARRENDATARIO, si así lo desearan podrán continuar con el contrato de arrendamiento con sus derechos y*

obligaciones para lo cual deberán llenar los requisitos exigidos por la ARRENDADORA y efectuar el correspondiente otrosí al presente contrato”

26. De la citada cláusula y para el caso que nos interesa, se destacan varios aspectos que se deben tener en cuenta: En primer lugar, se faculta a la arrendadora para dar por terminado el contrato, bien a su vencimiento o en las prórrogas o renovaciones. En segundo lugar, se debe dar aviso a los arrendatarios con un mes de anticipación y finalmente, enumera los casos en que ello debe hacerse: en los casos de demolición, necesidad de ocupar o habitar el inmueble para establecer un negocio sustancialmente diferente al que allí tienen los arrendatarios, **para efectuar reformas materiales por enajenación o promesa de venta o escritura del inmueble.** El primer requisito se cumple, en tanto de las pruebas allegadas, concretamente un documento rotulado como CESIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO nro. 3673 realizado entre SAE SAS como cedente y LA EMPRESA DE TAXIS POBLADO SAS como cesionario, donde se da cuenta de los trámites que se han adelantado desde el 30 de agosto de 1994, cuando se había celebrado contrato de arrendamiento del inmueble ya descrito, teniendo al señor ORLANDO VALLEJO como arrendatario; que mediante resolución 0475 de 3 de mayo de 2006, fue nombrada por la DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES, la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ para administrar el inmueble, posteriormente con CORAIZ LTDA; que en virtud de la ley 1708 de 2014, se designó a la SAE SAS como administradora el FRISCO y en sentencia del 29 de marzo de 2005 se declara la extinción del inmueble, procediendo luego, el 31 de mayo de 2019 con la firma de promesa con la EMPRESA DE TAXIS POBLADO SAS. Y según se afirma en el hecho cuarto de la demanda, desde el 15 de noviembre de 2019, el señor ORLANDO VALLEJO inició las consignaciones de los cánones a favor de la EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO SAS, como su arrendadora, misma que en esta oportunidad es quien invoca la terminación del

contrato tal y como está planteado en la cláusula. Y en este punto, es preciso indicar que tampoco existe razón al apoderado de la parte codemandada como no apelante, cuando afirma, *"que la pretensión subsidiaria no está llamada a prosperar porque la potestad allí conferida para solicitar la terminación se le da es al vendedor que lo fue la SAE, jamás al comprador, que para este caso fue EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO, entidad que demanda en restitución"* pues basta con analizar el contenido de la cláusula que incluso se transcribió y claramente involucra arrendador y arrendatario a los cuales ya se hizo alusión a lo largo de la exposición; la cláusula ni siquiera hace referencia a VENDEDOR O COMPRADOR.

27. El segundo requisito y el tercero, han de estudiarse juntos, pues de la enunciación que se hace de los casos en que procede tal solicitud, se enlistó: ***"para efectuar reformas materiales por enajenación o promesa de venta o escritura del (los) inmueble (s) arrendado (s)"*** y si bien es cierto, el inmueble fue adquirido por la sociedad aquí demandante por compraventa, también lo es, que claramente en la cláusula se indicó que la terminación procedía cuando se fuesen a realizar reformas, ello no admite diversa interpretación y si se analiza la pretensión, en la demanda concretamente se solicita como pretensión subsidiaria: ***"dar por terminado el contrato de arrendamiento sobre el local comercial situado en el Municipio de La Estrella y distinguido dentro de la nomenclatura urbana calle 80 Sur No. 55-115, suscrito entre EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO S.A.S. y ORLANDO VALLEJO GAVIRIA, alinderado como se expresó, de conformidad con la cláusula Octava del contrato de arrendamiento, en consideración a que la Empresa de Taxis Poblado S.A.S., adquirió el inmueble por adjudicación de la Sociedad de Activos Especiales S.A. por medio de la escritura pública No. 554 del 31 de mayo de 2019 de la Notaría Única del Círculo de la Estrella"*** y además, solicitaron la restitución, pero ni en las pretensiones ni en el recuento fáctico, se indicó que pretendían hacer reformas tal como lo plantea la cláusula invocada; es más, en el interrogatorio de parte que absolvió el representante legal de la sociedad demandante **TAXIS EL POBLADO**, señor **LUIS CARLOS URUENA**

PÉREZ al ser indagado de los motivos por los cuales se había presentado la demanda indicó: *"Por mora en el pago de los cánones y **porque nosotros cuando compramos** a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS y en el contrato anterior **existe una cláusula que por la venta del bien tendrían que hacer la entrega** y como así estaba estipulada... la tenencia la tiene, anteriormente estaba con Orlando vallejo y falleció y ahora están sus herederos. Ahí funciona un motel el bosque",* desconociendo además, el tenor literal de la cláusula y además de ello, debe tenerse en cuenta que la venta del inmueble per se no da lugar a la extinción del arrendamiento, máxime en este caso que las partes contratantes pactaron unas condiciones en las cuales estuvieron de acuerdo, son ley para ellos e incluso antepusieron que en caso de muerte del arrendatario, como en efecto ocurrió, sus herederos podrían continuar el contrato con sus derechos y obligaciones y ello significa que no se da el presupuesto enlistado, advirtiendo incluso que se hace la acotación para claridad del contenido de la cláusula, aunque el recurrente de este punto no hizo ninguna observación y solo se fundamentó en que sí cumplieron con la obligación de notificar por escrito la terminación del contrato.

28. Para demostrar lo anterior, el recurrente afirma que el demandado sí fue notificado por escrito de la terminación del contrato por cuanto la SAE había vendido al demandante el inmueble, que ello ocurrió el 15 de octubre de 2019 donde LA EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO SAS envió por correo certificado al demandado la comunicación en que da por terminado el contrato y determina una fecha prudencial para la entrega del inmueble, incluso la aporta con el escrito de sustentación y advierte: *"A pesar de que dicho documento **no se adjuntó como anexo a la demanda**, solicito al Honorable Tribunal, que, en aras de la verdad material, por encima de la verdad procesal, y de conformidad con las múltiples jurisprudencias que se han emitido sobre el particular, se tenga en cuenta el documento adjunto al momento de la toma de la decisión de fondo."*

29. Según se estableció en la cláusula ya referida, el aviso para la terminación del contrato debía darse con un mes de antelación. Según la escritura 554 de **31 de mayo de 2019**, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, transfiere el dominio del inmueble donde funciona el MOTEL EL BOQUE a la EMPRESA DE TAXIS POBLADO SAS y según informa el recurrente, la notificación de la terminación del contrato por la venta ocurre el 15 de octubre de 2019, incluso allega copia de la carta dirigida al señor ORLANDO VALLEJO GAVIRIA y además, constancia de la supuesta entrega, documentos de los cuales se advierte, no podrán ser tenidos en cuenta porque no fueron allegados al expediente en la oportunidad correspondiente para que la contraparte tuviera la oportunidad de pronunciarse al respecto; es más en el escrito de impugnación se admite dicha circunstancia y tampoco es viable acceder a la solicitud para que sea tenido en cuenta so pretexto *"de la verdad material por encima de la verdad procesal"* porque se tuvo la oportunidad para allegarlo y ni siquiera se solicitó en la forma y con los requisitos exigidos en esta instancia. Si en gracia de discusión se admitiera su viabilidad, tampoco de dicho documento es posible determinar su recibo por la parte demandada, de un lado porque la comunicación tiene fecha 15 de octubre de 2019, cuando el señor ORLANDO VALLEJO había fallecido desde el 2 de junio de 2019 y de otro, porque la comunicación que se aporta de la empresa de correos 472, no especifica el resultado del envío ni tiene firma alguna de recibido. Es más, en la versión que rindió quien funge como administrador del motel el bosque y encargado para todas las gestiones atinentes al objeto social, claramente indicó que del tema no tenía conocimiento e indicó que solo a finales del mes de diciembre del año 2019, había conversado con CARLOS UREÑA y el señor LUIS GABRIEL que como propietarios manifestaron que querían hacer un avalúo de la empresa y que estaban en un proceso de interés por seguir ellos con el establecimiento de

comercio, pero finalmente nada se concretó, ni en la demanda se menciona el tema.

30. Al margen de dichos razonamientos que fueron los que se plantearon en la sentencia y que fueron el sustento de la impugnación, es necesario poner de presente que las condiciones que se hicieron relacionadas con la venta y el desahucio de un mes, desconoce las estipulaciones de los artículos 518-3, 520 y el 524 del C. Cio, que en su orden establecen: "**ARTÍCULO 518:** *"DERECHO A LA RENOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva".

<DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. *En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente".*

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".*

De lo anterior claramente se desprenden los parámetros y las condiciones que deben cumplirse cuando en virtud de la adquisición del inmueble se pretendan ejercer actos encaminados a que el arrendatario entregue el bien que tiene en su poder, circunstancias diversas a las que se han planteado y que con mayor razón impiden que salga adelante la pretensión invocada como subsidiaria. Al no haberse dado cumplimiento a los parámetros citados para que fuese viable solicitar la terminación de manera unilateral, es procedente negar el reconocimiento de dicha causal y como así lo

dijo el A quo, la sentencia de primera instancia será confirmada. Dado el resultado de la impugnación, con condena en costas en esta instancia a cargo de la parte demandante y a favor de la codemandada MARÍA ELIZABETH VALLEJO OSPINA, ante su pronunciamiento al descorrer el traslado de la sustentación del recurso, porque el resto de los demandados estuvieron representados por curador ad litem.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN EN SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el día 4 de agosto de 2022 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de oralidad de Itagüí, dentro del proceso ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por la EMPRESA DE TAXIS EL POBLADO SAS en contra de los herederos determinados de ORLANDO VALLEJO GAVIRIA, señores: MARÍA ELIZABETH, ALEJANDRA Y JUAN PABLO VALLEJO OSPINA, así como contra los HEREDEROS INDETERMINADOS del citado ORLANDO VALLEJO.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante y a favor de la codemandada MARÍA ELIZABETH VALLEJO OSPINA, de acuerdo a lo expuesto.



NOTIFÍQUESE

(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO

Magistrado

MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Magistrado

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Magistrada

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022