



Proceso	Verbal
Demandante	La magia de Tomasa S.A.S.
Demando	La Polar S.A.S.
Procedencia	Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Radicado	05001 31 03 004 2021 00004 01
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Asunto	Sentencia No. 033
Decisión	Confirma
Tema	La pandemia. Caso fortuito o fuerza mayor.
	existen “situaciones de anormalidad, pero dentro del contexto de normalidad que el derecho civil y comercial, el derecho común si lo queremos llamar así, está preparado para resolver. Responden a la pregunta de cómo debe enfrentarse lo inesperado y aquí en los remedios generales previstos en el derecho civil y sistemas análogos, se presentan a nivel micro, controversias contractuales donde el daño civil, el daño al patrimonio privado, intereses difusos personales, a las expectativas de negocios, a las ganancias que las partes persiguen en contrato, se ven atravesados por estos fenómenos a veces inusuales extraordinarios, imprevistos, imprevisibles, todos los que trabajan en la jurisdicción civil se han desarrollado alrededor de los conceptos de causa extraña, de los eximentes de responsabilidad; de onerosidad, imprevisión, daños a los contratos y también vemos que la crisis fue global. Los sistemas intentaron abordar esa situación, no solo con esas instituciones, sino a través de cláusulas especiales como mecanismo de previsión de riesgo y ordenación de las relaciones patrimoniales que permiten a las partes de alguna manera anticipar esos riesgos en los contratos para poderlos estimar. Pero aquí estamos hablando de una pandemia que es lo extraordinario y

	<i>avasallador en el contexto de la anormalidad; lo anormal dentro de lo anormal; riesgos y consecuencias sin precedentes, esa situación que puso a prueba la suficiencia de esos organismos.</i> ... Reitera la sala que la reglamentación excepcional excedida por el Gobierno Nacional no ordenó el cierre de restaurantes, panaderías o reposterías. Pero, además, que los locales que tenía en arrendamiento en el Centro Comercial la Strada no fueran aptos técnicamente para la atención de domicilios, carece de respaldo probatorio como lo señaló el a quo, (Minuto 00:27:39 a 00:29:07), y recuérdese que el administrador del centro comercial puso de presente que otros establecimientos dedicados a la misma actividad del perteneciente a la sociedad actora continuaron funcionando, Taco House, Sushi light y Parmesano. Como si lo anterior fuese poco, la prueba acreditó que durante la pandemia la sociedad demandante matriculó establecimientos hoteleros en ciudades netamente turísticas del departamento y del país. Para el 3 de marzo de 2020, AL ALMA HOTEL SANTA FE DE ANTIOQUIA; matrícula 21-700305-02, Establecimiento principal carrera 8 # 9-50 en la misma ciudad., cuando ya el virus se había expandido a nivel mundial, a tal punto que las primeras medidas de prevención, anticipándose a las del Gobierno Nacional se tomaron en Medellin mediante Decreto 0364 del 13 de marzo de 2020 El contrato de arrendamiento vencía en diciembre del año 2020. La actora hace entrega unilateral el 31 de agosto, pero curiosamente en Cartagena (Bolívar) también aparece el siguiente registro mercantil del 3 de noviembre del mismo año, lo que permite suponer, de acuerdo con las reglas de la experiencia que las diligencias propias de la inscripción y/o de su montaje y puesta en servicio, dada su naturaleza, se hicieron en los meses anteriores... Finalmente, en la llamada Ciudad Madre, antigua capital del Departamento de Antioquia también
--	---

	aparece otro registro mercantil del 26 de noviembre de 2020 Por manera que, no se demostró en el proceso que la pandemia, la <i>“anormalidad dentro de la anormalidad”</i> , algo más allá lo extraordinario hubiese, en el caso concreto, generado a la sociedad La Magia de Tomasa S.A.S. una situación de tal magnitud que la facultara para entregar de manera anticipada e unilateral los inmuebles arrendados y que de contera obligara a la arrendadora a recibirlos,..”
--	--

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN

SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN

2022-016

Medellín, catorce (14) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Se decide por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la apoderada Judicial de la sociedad La Magia de Tomasa S.A.S. frente a la sentencia del 18 de febrero de 2022, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso verbal que promovió en contra de la sociedad La Polar S.A.S.

I. ANTECEDENTES

1. En la demanda que milita en las páginas 1 a 117 del archivo 1, su proponente solicitó:

“Primera: Declarar la existencia del caso fortuito como hecho posterior presentado, a la celebración del contrato de arrendamiento de local comercial, y que es suscrito por la compañía La Magia de Tomasa S.A.S, con Nit No. 900.536.888 - 9, representada legalmente por el señor Carlos Andrés Vargas Botero, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.775.089, que constituye una circunstancia extraordinaria, imprevista o imprevisible que altera las bases del

contrato rubricado, extraña y ajena, que le imposibilita cumplir con las obligaciones derivadas del acto jurídico con la sociedad comercial La Polar S.A.S., con Nit. No. 811.043.510 – 1, representada legalmente por el señor Juan Luis Bravo Ceballos, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.119.380, y que causa la terminación anticipada del mismo por justa causa con vigencia desde el 31 de agosto del 2020.

“Segunda: Declarar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de local comercial por justa causa a partir del 31 de agosto del 2020, y que fue celebrado el 1 de agosto del año 2015, entre la empresa La Magia de Tomasa S.A.S., y la empresa La Polar S.A.S., en virtud de las circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, ocurridas con posterioridad a la celebración del contrato referido, y que altera las bases del acto jurídico suscrito.

“Tercera: Como consecuencia de la declaración de Terminación anticipada del contrato de arrendamiento de local comercial por justa causa, se declare que la empresa La Magia de Tomasa S.A.S. se encontraba en la obligación legal de entregar los locales objeto del contrato de arrendamiento y la sociedad comercial La Polar S.A.S., a recibir a partir del 31 de agosto del 2020, los bienes inmuebles (locales comerciales 280 y 285), ubicados en la Carrera 43 A # 1 sur 150 del Conjunto Inmobiliario La Strada P.H.

“Subsidiarias:

“Primera: Declarar que La Magia de Tomasa S.A.S, frustró su actividad comercial durante los periodos del 25 de marzo de 2020 al 13 de abril de 2020, del 13 de abril del 2020 al 26 de abril de 2020, del 26 de abril de 2020 al 11 de mayo de la misma anualidad, del 11 de mayo del 2020 al 31 de mismo mes y año, del 01 de junio del 2020 al 01 de julio del 2020, y del 01 de julio al 30 de agosto del 2020, se priva de la libertad de gozar o disfrutar a plenitud de las condiciones comerciales y económicas de los Locales Comerciales 280 y 285 ubicados en el Conjunto Inmobiliario La Strada P.H, en virtud de la aparición de la COVID – 19, al igual que la declaratoria del “Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional”, con las medidas de confinamiento o aislamiento preventivo obligatorio y selectivo vigentes a la fecha, lo que imposibilita continuar con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento suscrito y que dan lugar a la terminación anticipada del mismo a partir del 31 de agosto del 2020.

“Segunda: Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de local comercial a partir del 31 de agosto del 2020, y que fue suscrito el 1 de agosto del año 2015, entre la sociedad comercial La Magia de Tomasa S.A.S., y la sociedad comercial La Polar S.A.S., conforme los preceptos del Artículo 868 del Código de Comercio.

2. En sustento de dichos pedimentos, se esgrimieron los fundamentos fácticos que pasan a compendiarse:

a) El 1 de agosto del año 2015 se celebró contrato de arrendamiento de local comercial entre La Magia de Tomasa S.A.S. y La Polar S.A.S., respecto de los locales señalados en las pretensiones, destinados a actividades gastronómicas ofrecidas al público (desayunos y almuerzos), y a través del establecimiento de comercio denominado Al Alma.

b) A finales del año 2017, la arrendataria comunicó a la demandada la intención de renovar el contrato de arrendamiento de local comercial por tres años más, es decir, hasta el 31 de diciembre del año 2020.

c) Durante el vínculo contractual, nunca faltó a las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento; cuidado del establecimiento de comercio, pago de los cánones, cuotas de administración y servicios públicos domiciliarios.

d) Con el Decreto 457 de 22 de marzo de 2020, *“Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID-19 y el mantenimiento del orden público”*, el Gobierno Nacional ordenó el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes del

territorio colombiano, desde el 25 de marzo de 2020 hasta el 13 de abril del mismo. Tras dicha impartición, la actora cerró los locales comerciales hasta el 3 de agosto siguiente, sin que pudiese desarrollar el objeto por el cual se había celebrado el contrato.

e) La aparición de la Covid-19, al igual que la declaratoria del Estado de Emergencia Sanitaria, con las medidas de confinamiento o aislamiento preventivo obligatorio y selectivo, implicaron interrupción en el giro de las actividades comerciales para las cuales habían sido arrendado, causando daño patrimonial a la empresa, pues con la disminución de las ventas vio frustrada su utilidad y se frustró la generación de ingresos, que afectó la capacidad de pagos e imposibilitó cumplir con las obligaciones contraídas con La Polar S.A.S.

f) La arrendataria, a través de correos electrónicos, comunicó a la accionada la intención de llegar a un acuerdo para la terminación anticipada del contrato a partir del 31 de agosto del 2020; pero como no fue posible se llevó a cabo conciliación extra judicial de manera infructuosa como aparece en el acta respectiva.

g) El 31 de agosto del año 2020, se hizo al arrendador entrega forzada de los locales comerciales, con acta de entrega enviada por correo certificado, firmada por dos testigos, junto con evidencias fotográficas del estado en que se restituyó el bien inmueble; para esa fecha el canon de arrendamiento ascendía a la suma de \$5.500.000,00.

3. Notificado del auto admisorio, la demandada dio respuesta al libelo genitor indicando en esencia que es cierta la existencia del contrato de arrendamiento y que el mismo se renovó hasta el 31 de diciembre de 2020, sin que sea cierto que la arrendataria antes de la pandemia, no incurriera en mora en el pago de arrendamiento. Sin embargo, a partir del mes de abril del año 2020, dejó por completo de cumplir con esa obligación y con el pago de las cuotas ordinarias de administración, invocando como una circunstancia irresistible para el cabal cumplimiento de sus obligaciones contractuales la pandemia provocada por el coronavirus.

Sostuvo que no es jurídicamente cierto que ese hecho tenga el alcance de “*circunstancia irresistible*” que exonere a la arrendataria del cumplimiento del contrato de arrendamiento, y en particular del pago de la renta y la obligación accesoria del pago de la cuota ordinaria de administración. Al menos, no en el marco de la ley civil y comercial Colombiana, que exige para que se configure la fuerza mayor, la imposibilidad absoluta para cumplir, lo que no ocurrió, pues, de hecho, durante el tiempo de pandemia la arrendataria demandante expandió su actividad comercial con la apertura de establecimientos de comercio en otros municipios y ciudades del país; incluyendo, específicamente, en plena pandemia (3 de marzo de 2020) la apertura y montaje de un hotel en el Municipio de Santafé de Antioquia.

Dijo que las medidas sanitarias decretadas no implicaron una interrupción de la actividad pactada en el contrato (expendio de alimentos y bebidas).

En todos los decretos promulgados el Gobierno Nacional se determinó la manera de comercializar esos productos y como operar los establecimientos de comercio: *“mediante plataformas de comercio electrónico o por entrega a domicilio”* modalidad que se fue extendiendo, luego, a la atención presencial con la debidas medidas y protocolos de bioseguridad.

Se opuso a todas las pretensiones de la demanda y formuló como excepciones de mérito las de: *Incumplimiento del contrato de arrendamiento como impedimento para la terminación de la relación contractual, mala fe y ausencia de presupuestos facticos y normativos de las pretensiones.* (Archivo 7 y 8).

II. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín en audiencia del 18 de febrero de 2022, profirió sentencia en la que dispuso:

“PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la motivación de esta sentencia.

“SEGUNDO. CONDENAR en costas a la parte demandante de conformidad con el artículo 365 numeral 1 del CGP. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.980.000 de conformidad con el artículo 5, numeral 1, literal a) del Acuerdo N° PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura”.

Para decidir de esa manera, el *a quo* se refirió a las normas sustanciales que regulan la fuerza mayor y el caso fortuito, trayendo como argumento de autoridad las sentencias C-417 y C-157 de 2020. Posteriormente, hizo referencia al Decreto 417 de 2020 y a la sentencia C-248 del mismo año, para afirmar que la

Corte Constitucional no asumió que la pandemia generada por el Covid-19 fuera un evento de fuerza mayor o caso fortuito, sino que deja la aplicación de dichos conceptos, a los jueces ordinarios en cada caso en concreto.

Dio por probado que la actora no cumplió con las obligaciones a su cargo y añadió que el cruce de correos electrónicos que buscaban un acuerdo para el pago de los cánones de arrendamiento. Que el representante legal de la sociedad demandante dijo que decidió no prestar los servicios de restaurante a través de domicilios, por lo que unilateralmente entregó los locales, por cuanto técnicamente no podía usarlos para operar de manera domiciliaria, pero que se trataba de un hecho sin respaldo probatorio diferente al dicho de la demandante, es decir, no existió prueba de la falencia técnica o de circunstancias que impidieran atender al público de manera presencial, acatando los debidos protocolos de bioseguridad.

Resalto el *a quo* que la arrendadora y el centro comercial hicieron propuestas de rebaja del monto de cánones y cuotas de administración adeudadas, aceptadas por la parte actora e incumplidas con posterioridad, lo que elimina la existencia de fuerza mayor o caso fortuito; el hecho de cerrar los locales, fue un acto de voluntad selectivo, pues continuó la operación en otro local que tenía a pocas cuadras y mediante servicio domiciliario, a lo que sumó que inscribió en el registro mercantil sendos establecimientos de comercio, con destinación similar a la que realizaba en los locales comerciales.

Por último, afirmó que tampoco operaba la teoría de la imprevisión

(Art. 868 del C. Co.), porque entre las partes existió acuerdo para el pago de los cánones de arrendamiento atrasados; y siendo así, el contrato era ley para las partes y las obligaciones debían ser cumplidas, y sin que se advirtiera incumplimiento de la demandada. (Archivo 28)

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión la providencia fue recurrida por la apoderada de la parte demandante expresando en la audiencia los siguientes reparos: *“Error de hecho manifiesto y trascendente a la hora de apreciar la demanda, los supuestos de hecho y razones de derecho, advirtiendo los fenómenos de fuerza mayor y causa extraña; error de hecho manifiesto y trascendente a la hora de apreciar las pruebas documentales de la demanda de cara al objeto contractual que vinculó a las partes, la sentencia proferida es contraria a derecho sustancial en tanto desconoce de manera injustificada los fenómenos de causa extraña y fuerza mayor, y las consecuencias que de ellas se dieron de cara a los –sic- contratos de arrendamiento. (archivo 28)*

1. Dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia amplió, por escrito, los reproches frente a la decisión, los mismos que, dicho sea de paso, reitero ante el Tribunal para dar cumplimiento al artículo 14 del Decreto 806 de 2020, reparos que la Sala compendia de la siguiente manera:

(i) Error de hecho manifiesto y trascendente a la hora de apreciar la demanda. Se presentó la imposibilidad de operación del establecimiento de comercio por el acaecimiento de un fenómeno de causa extraña la cual generó, posteriormente, que se declarara la emergencia económica, social y ecológica en el territorio nacional y se

expidieran, por parte del Gobierno Nacional, en aras de proteger al comerciante afectado, diversos Decretos para permitir la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de local comercial. Por otro lado, la parte demandada en la contestación de la demanda, no logró desvirtuar a cabalidad, los preceptos sostenidos en el escrito de demanda, toda vez que no logró demostrar, la ausencia de caso fortuito y/o fuerza mayor y el no cumplimiento de los requisitos para dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera anticipada.

(ii) La sentencia incurre en error de hecho manifiesto y trascendente a la hora de apreciar las pruebas documentales. A la hora de apreciar las pruebas documentales allegadas con el escrito de demanda, tales como correos electrónicos, respuestas de la demandada y contrato de arrendamiento suscrito por las partes. Lo anterior, de cara al objeto contractual que vincula a las partes y a las diversas solicitudes elevadas manifestando la voluntad de terminar anticipadamente el contrato de arrendamiento de local comercial, previo cumplimiento de las formalidades consagradas en los Decretos expedidos durante la emergencia económica, social y ecológica en el territorio nacional y bajo la buena fe.

(iii) La sentencia es contraria a derecho sustancial en tanto desconoce de manera injustificada los fenómenos de causa extraña y/o fuerza mayor y las consecuencias que de ellos se derivan de cara a los contratos de arrendamiento. El Juez de Conocimiento, desconoció de manera injustificada, la aplicación de los fenómenos de causa extraña y/o fuerza mayor para dar por terminado el contrato de arrendamiento conforme a la normatividad aplicable. Lo anterior, de conformidad con los artículos 64, 1973, 2016 del Código Civil y artículos 868 del Código de Comercio, que señalan la normatividad aplicable al presente caso, la cual no se tuvo en cuenta por parte del fallador de instancia en la sentencia.

2. En esta instancia la parte demandada ningún pronunciamiento hizo.

IV. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en

ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de "*ius postulandi*"; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. Delanteramente advierte el Tribunal que frente a los reproches (ii) en error de hecho manifiesto y trascendente a la hora de apreciar las pruebas documentales y (iii) la sentencia es contraria a derecho sustancial en tanto desconoce de manera injustificada los fenómenos de causa extraña y/o fuerza mayor y las consecuencias que de ellos se derivan de cara a los contratos de arrendamiento, carece de competencia la Sala para asumir su estudio, como que no se menciona en el desarrollo de los mismos, cuáles son las pruebas documentales, o porqué los correos electrónicos, la respuesta a la demanda y el contrato, fueron de manera errónea, manifiesta y trascendente evaluados por el juzgador, o en qué sentido los artículos sustanciales de la legislaciones civil y comercial mencionados fueron desconocidos.

Es que decantado está que cuando el superior conoce de un proceso en virtud del recurso de apelación interpuesto por una

sola de las partes, su competencia no es, en panorámica ni absoluta, queda restringida a los puntos de inconformidad del recurrente; pero además que no se trata solamente de la manifestación de inconformidad, sino de *“..dar o explicar por escrito la razón o motivo concreto que se ha tenido para interponer el recurso; o sea, para expresar la idea con criterio tautológico, presentar el escrito por el cual, mediante la pertinente crítica jurídica, se acusa la providencia recurrida a fin de hacer ver su contrariedad con el derecho y alcanzar por ende su revocatoria o su modificación ...Para no tolerar esguinces al precepto legal transcrito, y más precisamente para impedir que su razón finalística se quede en la utopía, cree la Corte que no pueda darse por sustentado una apelación, ni por ende cumplida la condición que subordina la admisibilidad de este recurso, cuando el impugnante se limita simplemente a calificar la providencia recurrida de ilegal, injurídica o irregular; tampoco cuando emplea expresiones abstractas tales como “si hay prueba de los hechos”, “no están demostrados los hechos” u otras semejantes, puesto que aquellos calificativos y estas expresiones, justamente por su vaguedad e imprecisión no expresan, pero ni siquiera implícitamente, las razones o motivos de la inconformidad del apelante con las deducciones lógico-jurídicas a que llegó el juez en su proveído impugnado. “(Corte Suprema de Justicia, auto de agosto 30/84, Magistrado Ponente Humberto Murcia Ballén).*

3. Por manera que la Sala abordará el único frente al cual encuentra verdadera sustentación el que se denominó equivocadamente *“error de hecho manifiesto a la hora de apreciar*

la demanda, puesto que los tres casos en los cuales se evidencian son:

“(i) Cuando el juzgador la interpreta pese a su clara e inequívoca redacción e intención. En este supuesto el funcionario altera o desfigura el contenido del libelo.

“(ii) Cuando el sentenciador, pese a la falta de claridad del pliego inicial, presenta como conclusión un entendimiento que es radicalmente ajeno al que racionalmente puede surgir del contexto de las pretensiones y de la *causa petendi*.

“(iii) Cuando la autoridad encargada de administrar justicia, bajo el pretexto de elucidar el alcance del escrito inicial, incorpora elementos a las pretensiones o a los hechos que desfiguran la naturaleza que a unos y otros ha querido genuinamente dar el demandante.

“Por el contrario, y en la misma técnica de lo hasta acá discurrido, puede decirse que el desatino fáctico se descarta, si la interpretación que se realiza el fallador de una demanda de por sí falta de claridad o ambigua, está dentro del marco de lo racionalmente aceptable o plausible; es decir, se respeta, como acontece con las pruebas, la discreta autonomía del juzgador, siempre y cuando parta de una objetiva constatación de la demanda y el examen objetivo de sus diversos elementos”. SC2491-2021Atendiendo el anterior prolegómeno jurisprudencial, es claro que el juez de conocimiento no incurrió en tal error, toda vez que ninguna interpretación del libelo hizo. La decisión giró en torno a la pandemia del Covid-19 y si constituyó un evento de fuerza mayor o caso fortuito en la ejecución del contrato de arrendamiento, y si en para la persona moral demandante las medidas de confinamiento preventivo implicaban la interrupción de las actividades comerciales que adelantaba, lo cual le imposibilitó cumplir con las obligaciones contractuales asumidas. La sentencia, igualmente, tuvo en cuenta las pruebas aportadas y practicadas por ambas partes, concluyendo que la arrendataria no demostró que técnicamente hubiese estado en imposibilidad de seguir prestando sus servicios a través de domiciliarios.

Sin embargo, lo que en verdad se enuncia como sustentación aunque de manera escueta, es que “*Se presentó la imposibilidad de operación del establecimiento de comercio por el acaecimiento de un fenómeno de causa extraña la cual generó, posteriormente, que se declarara la emergencia económica, social y ecológica en*

el territorio nacional y se expidieran, por parte del Gobierno Nacional, en aras de proteger al comerciante afectado, diversos Decretos para permitir para permitir la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de local comercial”, que se traduce es en que la sociedad actora sustenta el recurso en que la pandemia constituye la causa extraña que le imposibilitó desarrollar la actividad y la facultó para hacer entrega anticipada de los locales arrendados.

Se dice el anterior aspecto, porque es obvio que las expresiones siguientes, *“que la parte demandada en la contestación de la demanda, no logró desvirtuar a cabalidad, los preceptos sostenidos en el escrito de demanda, , toda vez que no logró demostrar, la ausencia de caso fortuito y/o fuerza mayor”* desconoce un principio sustancial y elemental frente a la causa extraña invocada como fundamento de las pretensiones de la persona moral demandante: la prueba del caso fortuito y la fuerza mayor corresponde a quien lo alega (art. 64 del C. Civil y 167 del C. General del Proceso).

4. Es pacífico en el proceso que el 1 de agosto del año 2015 se celebró contrato de arrendamiento respecto de los locales 280 y 285 del Centro Comercial La Strada, destinados a actividades gastronómicas ofrecidas al público (desayunos y almuerzos) a través del establecimiento de comercio denominado Al Alma.

Solicitó la parte actora que se declarara que existió caso fortuito como hecho posterior presentado, a la celebración del contrato de arrendamiento de los locales comerciales, lo que constituyó una circunstancia extraordinaria o imprevisible que alteraba las bases

del contrato, la aparición del Covid-19 por lo que solicitó la terminación anticipada por justa causa a partir del 31 de agosto de 2020.

5. Como lo expuso la doctora Marcela Castro Ruíz en el panel “El daño civil y los efectos derivados del Covid-19” en el XXV Encuentro de la Jurisdicción Ordinaria, *DERECHO SOCIEDAD Y JUSTICIA EN PANDEMIA*, realizado en Valledupar (Cesar) el 15 y 16 de septiembre pasado¹, existen

“situaciones de anormalidad, pero dentro del contexto de normalidad que el derecho civil y comercial, el derecho común si lo queremos llamar así, está preparado para resolver. Responden a la pregunta de cómo debe enfrentarse lo inesperado y aquí en los remedios generales previstos en el derecho civil y sistemas análogos, se presentan a nivel micro, controversias contractuales donde el daño civil, el daño al patrimonio privado, intereses difusos personales, a las expectativas de negocios, a las ganancias que las partes persiguen en contrato, se ven atravesados por estos fenómenos a veces inusuales extraordinarios, imprevistos, imprevisibles, todos los que trabajan en la jurisdicción civil se han desarrollado alrededor de los conceptos de causa extraña, de los eximentes de responsabilidad; de onerosidad, imprevisión, daños a los contratos y también vemos que la crisis fue global.

Los sistemas intentaron abordar esa situación, no solo con esas instituciones, sino a través de cláusulas especiales como mecanismo de previsión de riesgo y ordenación de las relaciones patrimoniales que permiten a las partes de alguna manera anticipar esos riesgos en los contratos para poderlos estimar.

Pero aquí estamos hablando de una pandemia que es lo extraordinario y avasallador en el contexto de la anormalidad; lo anormal dentro de lo anormal; riesgos y consecuencias sin precedentes, esa situación que puso a prueba la suficiencia de esos organismos....

“El derecho, estamos acostumbrados a que el derecho ayude, nos de cierta tranquilidad psicológica, para situaciones en las que puede presentarse algo imprevisto, pero en general, estimamos que las cosas en anormalidad, el derecho permite permanecer esas condiciones

¹ Se trata de una transcripción escrita no oficial de la intervención de la panelista, efectuada por el magistrado sustanciador que procura ser lo más fiel posible a la grabación.

estables de racionalidad, de equilibrio, de previsibilidad, de los resultados, pero en situaciones como esta el derecho con sus principios generales entra en crisis.

En un ensayo que leí hace algunos años sobre una publicación hoy día pareciera que puede pasar desapercibido o no. El autor Roberto Vieco habló en 1992 sobre la explosión en la planta nuclear Chernóbil, que hoy no nos parece tan lejano, riesgo nuclear, de plantas nucleares. Hoy hablamos de un caos generalizado, no de una zona determinada, no pasa en una región determinada, aquí fue una crisis global, un caos generalizado, crisis de ... grados y a pesar de eso, el tratamiento jurídico y las medidas especiales que adoptaron los diferentes países, volvimos a las prioridades nacionales; cómo el Estado va a superar la crisis sanitaria, cómo va a vacunar a sus ciudadanos. Regresamos a las prioridades de cada país, Se utilizaron los principios, pero se vieron superados por esa crisis.

En situación de anormalidad hay unos requisitos del daño indemnizable (certeza, carácter personal, perjuicio, causalidad entre el perjuicio y la conducta de alguien, culposa o dolosa en los sistemas subjetivos; esto es una fórmula que hay que demostrar para reclamar un daño. Pero las soluciones en las situaciones contractuales, en la cantidad de sectores que se vieron afectados, donde las soluciones de libro no son apropiadas para momentos de crisis, no era la fórmula mágica para aplicar en esos momentos.

Si vamos a los principios que nos son tan cercanos, los principios de la normatividad de los contratos, pacta sunt servanda hay que luchar porque el contrato se mantenga; la famosa cláusula rebus sic stantibus, donde las situaciones sobrevinientes hay que hacer un esfuerzo para adaptarlas al contrato; las personas que hacen parte de él, deben colaborar en la solución de una crisis contractual superior a las condiciones normales de suscripción, ejecución, desarrollo; debemos observar una conducta leal correcta con la contra parte sino aquello que va más allá de una mitigación de los daños: “definitivamente no aprovechar la ruina del otro contratante para sacar provecho. La cooperación, la salvaguarda del interés común y no solamente el personal para allegar a las soluciones cuando los contratos tambalean por los momentos de crisis.

La crisis de la pandemia puso a prueba esos principios demostraron su solidez y flexibilidad, su versatilidad para llegar a soluciones más equitativas posibles dentro de la situación”

Señaló la panelista que se trata de una fórmula que no es mágica,

“se necesita una combinación de virtuosidad según la situación, pero lo más importante es el empoderamiento de las partes para encontrar

soluciones a la medida; que la voluntad sea la rectora que conduzca a las soluciones concertadas, sopesadas, dialogadas” y cree que “en muchísimos casos se logró, hicieron un juicio de realidad para tratar de que llegar a soluciones no perfectas porque no era posible, pero si por lo menos razonables: moratorias, rebajas, transacciones, muchas cosas que el derecho provee a los particulares para resuelvan sus conflictos”.

6. En el caso concreto encuentra la Sala:

6.1. En punto a los cánones de arrendamiento, se acudió al principio de la autonomía negocial, enviando inicialmente la sociedad demandante propuestas a la arrendadora, que recibieron como respuesta la del 24 de abril de 2020,

Medellin, 24 de abril de 2020.

Señor
CARLOS ANDRES VARGAS BOTERO
Representante legal
LA MAGIA DE TOMASA S.A.S.

RREFERENCIA: Sus comunicaciones del 018 de marzo y el 14 de abril de 2020 en relación con el contrato de arrendamiento de los locales No. 280 – 285 del Conjunto inmobiliario La Strada P.H.

Cordial saludo,

Revisada sus comunicaciones sobre el contrato de arrendamiento de la referencia, encontramos que la fórmula más equitativa y justa para ambas partes, ante la situación generada por la pandemia, es **reducir el canon de arrendamiento que paga actualmente, en un 50%, más el pago por parte de ustedes del valor que se cause por administración y servicios públicos para el periodo comprendido entre el 01 de abril y el 30 de junio de 2020**, tiempo que estimamos durará la cuarentena preventiva obligatoria del Gobierno y empezará a normalizarse la situación en todas las actividades comerciales.

Esperamos con esta decisión que consulta los intereses de ambas partes, atender correctamente sus inquietudes y proteger la relación comercial entre las dos partes.

En razón de lo expuesto estaremos remitiéndoles las respectivas nota crédito por el 50% del canon, correspondientes a los meses mencionados.

Consecuente con lo anterior les solicitamos proceder con el pago en los términos propuestos.

Atentamente



JORGE VALENCIA MACHADO
DIRECTOR DE ARRENDAMIENTOS
POLAR S.A.S.

La respuesta por parte de la sociedad arrendadora fue la siguiente:

Medellín, 12 de mayo del año 2020.



Señores.
CONJUNTO INMOBILIARIO LA STRADA
Agencia de Arrendamiento

Referencia: **Aceptacion Descuento Canon de Arrendamiento, Solicitud Acuerdo de Pago y Regulación Nuevo Canon de Arrendamiento para Local Comercial.**

Carlos Andrés Vargas Botero, actuando en mi condición de Gerente General de la empresa **La Magia de Tomasa S.A.S.**, propietaria de la marca **AL ALMA**, por medio del presente escrito, y de manera muy respetuosa manifiesto a Ustedes la aceptación del descuento al valor mensual del canon de arrendamiento para los meses de abril, mayo y junio, indicando que, en las condiciones actuales, la empresa solo podría cumplir con el referido beneficio después del descuento, dentro de los 6 meses siguientes al inicio nuevamente de las operaciones comerciales en sus puntos de venta.

La anterior solicitud, en cuanto **La Magia de Tomasa S.A.S.** hace parte de unos de los sectores productivos más perjudicados (gastronómico) con el tema del aislamiento social obligatorio como consecuencia del **Covid – 19**, situación está que ha impactado los ingresos económicos de la empresa, dando como resultado una disminución de más del 90 % de las ventas mensuales, lo que representa una total incapacidad en el flujo de caja que impide en estos momentos un pago total del canon de arrendamiento de los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020.

No obstante, lo anterior, y previendo el impacto económico que esta situación generara para el sector gastronómico, solicitamos igualmente la regulación de un nuevo canon de arrendamiento, atendiendo la siguiente propuesta: cobro del canon de arrendamiento sobre el 10% de las ventas hasta el mes de diciembre de 2020.

Agradezco la atención a la presente, como un llamado a la solidaridad empresarial y contractual, siendo este mecanismo, una evidencia de nuestra buena fe para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas, pero que, por un tema de **fuerza mayor**, han sido imposibles de cumplir.

A lo que se respondió:

Medellín, 26 de mayo 2020.

Señor
CARLOS ANDRES VARGAS BOTERO
Representante legal
LA MAGIA DE TOMASA S.A.S.

RREFERENCIA: Su comunicación del 12 de mayo de 2020 en relación con el contrato de arrendamiento de los locales No. 280 – 285 del Conjunto inmobiliario La Strada P.H.

Cordial saludo,

En atención a su confirmación de aceptación de nuestra propuesta de alivio para los meses de abril, mayo y junio de 2020, y en vista de la apertura del Centro Comercial prevista para el mes de junio del presente año, nuestra propuesta de plan de pago de los arrendamientos pendiente, es la siguiente:

1. Diferir en seis (6) cuotas mensuales iguales de igual valor, la renta de los meses de abril, mayo y junio de 2020, de acuerdo con el alivio ya acordado.
2. Durante el plazo no se generarán intereses
3. En caso de mora, en el pago de esa renta, se causarán intereses a la tasa de interés bancario corriente certificado por la superintendencia financiera.
4. Las cuotas de la renta diferida, serán pagaderas dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

En la última semana del mes de junio evaluáramos conjuntamente las demás peticiones de su comunicación.

Consecuente con lo anterior les solicitamos proceder con el pago en los términos propuestos.

Atentamente

JORGE VALENCIA MACHADO
DIRECTOR DE ARRENDAMIENTOS
POLAR S.A.S.

Como lo resaltó la Dra. Castro Ruíz, de ese cruce epistolar no se observa que la sociedad arrendadora hubiese tenido intención alguna de “*aprovechar la ruina del otro contratante para sacar provecho*”, o de “*explotar a la arrendataria inmisericordemente con cánones exagerados*” se trató de equilibrar las consecuencias de la pandemia para quienes estaban unidos por esa relación tenencial.

(ii) Frente a las cuotas de administración Juan Camilo Franco Restrepo, Administrador del Centro Comercial La Strada, declaró que

*“...para el año 2020 la atención al público se hizo atendiendo a la normatividad, que no se cerró, que debido a la pandemia se **dieron a los propietarios y arrendatarios beneficios frente a las cuotas de administración**, se prestó el servicio en algunos locales a través de domicilios, **inclusive otras marcas que desempeñaban la misma actividad económica de la demandante, como por ejemplo panadería “Chipre”, a pesar de la situación siguió operando, también Taco House, Sushi light y Parmesano**, todos dedicados al sector gastronómico”, reconoció que también hubo cierres de locales, seis, a raíz de la pandemia”. (archivo 25)*

Mírese entonces que en punto a las obligaciones que tenían los copropietarios y arrendatarios frente al pago de las expensas comunes, se otorgaron beneficios frente al valor de las cuotas de administración; es decir, se acudió a la autonomía negocial para solventar en parte los efectos de la crisis global.

7. Dijo también la Dra. Castro que: *Los empresarios con criterios de servicio al cliente aceptaron cancelaciones de vuelos, reservas hoteleras, se oyeron las políticas de la empresa y las aerolíneas.*

En muchos sectores, en otros países, en Colombia no fue la excepción, alivios para el sector financiero, a los deudores de vivienda, a los hoteleros, espectáculos, viajes que impedían la reunión o que eran imposibles; conciertos, la industria gigantesca del entretenimiento donde las soluciones regulatorias sirvieron en parte.

En materia de arrendamientos comerciales los arrendadores no podían explotar a los arrendatarios inmisericordemente con unos cánones exagerados, tuvieron un orden en esas situaciones, aunque hubo otros sectores que estaban en crecimiento normal y tuvieron un incremento: El comercio digital, las clases, reuniones, remotas, transacciones bancarias”.

En efecto, frente a la pandemia que vino a aquejar a la humanidad más de un siglo después de la última la mal llamada “gripe española”, el Gobierno Nacional tomó medidas de emergencia para salvaguardar la salud y vida de nuestros conciudadanos, y también para proteger la economía del país, para lo cual se expidieron los siguientes decretos:

(i) 457 de 22 de marzo de 2020, que ordenó el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes del territorio colombiano, desde el 25 de marzo de 2020 hasta el 13 de abril de siguiente. El artículo 3º señaló:

“...Garantías para la medida de aislamiento preventivo obligatorio. Para que el aislamiento preventivo obligatorio garantice el derecho a la vida, a la salud en conexidad con la vida y la supervivencia, los gobernadores y alcaldes, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19, permitirán el derecho de circulación de las personas en los siguientes casos o actividades:

“1. Asistencia y prestación de servicios de salud.

“2. Adquisición de bienes de primera necesidad -alimentos, bebidas, medicamentos, dispositivos médicos, aseo, limpieza y mercancías de ordinario consumo en la población.

(ii) 579 del 15 de abril de 2020², el artículo 3, dispuso:

“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.

“2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

² La Corte C-248 de 2020 declaró exequible el Decreto 579 de 2020, con excepción del artículo 6 que se declaró exequible 1) en el entendido de que la suspensión de la ejecución de cualquier acción de desalojo a que se refiere el artículo 1 es aplicable a toda clase de arrendatarios, y 2) la expresión *“los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO”* contenida en el parágrafo, que se declaró inexecutable.

“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.”

(iii) 797 del 4 de junio de 2020, cuyo objeto era regular, extraordinaria y temporalmente, la terminación unilateral de contratos de arrendamiento de local comercial por parte de los arrendatarios, en el marco de la emergencia sanitaria. Frente al ámbito de aplicación en el artículo 2º se dijo:

“El presente Decreto Legislativo será aplicable a los contratos de arrendamiento de locales comerciales, cuyos arrendatarios, a partir del 1º de junio de 2020 por las instrucciones de orden público, se encuentran en la imposibilidad de ejercer las siguientes actividades económicas:

- *Bares, discotecas, billares, casinos, bingos y terminales de juego de video.*
- *Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.*
- *Cines y teatros.*
- *Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones.*
- *Alojamiento y servicios de comida.*
- *Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.*

Se dijo que los arrendatarios podrían terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento hasta el 31 de agosto de 2020, así: **a)** Pagando un $\frac{1}{3}$ de la cláusula penal contemplada en el contrato de arriendo, sin que proceda cualquier otra penalidad, multa o sanción a título de indemnización, proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes; **(b)** en caso de inexistencia de dicha cláusula penal, el arrendatario será obligado a pagar el valor correspondiente a un canon de arrendamiento; y **(c)** por último,

para que el arrendatario pudiera terminar unilateralmente el contrato deberá estar al día con el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como con las demás obligaciones pecuniarias a su cargo hasta la fecha de terminación del contrato.

El Decreto que fue declarado inexecutable por la Corte Constitucional a través de la sentencia C-409 de 2020, de 17 de septiembre de 2020, pero *“...dicha decisión tendrá efectos hacía futuro, pues no se considera necesario alterar la regla general retrospectiva de esta clase de decisiones, en tanto que implicaría 1) agravar las consecuencias problemáticas generadas por este decreto, en especial en cuanto atañe al principio de seguridad jurídica; y 2) ignorar que un gran número de contratos de arrendamiento de local comercial fueron finalizados bajo su amparo, bajo la convicción razonable y plausible de que este decreto estaba vigente y generaba efectos jurídicos válidos”*.

Los decretos no ordenaron el cierre absoluto de los establecimientos dedicados al servicio de comida. Lo que sucedió es que la imposibilidad de atender público de manera presencial, generó - de manera transitoria, en algunos casos de manera definitiva dado el resultado próspero -, que la atención mutara al servicio de atención domiciliaria.

Carlos Andrés Vargas Botero representante legal de la sociedad arrendataria y demandante, expuso:

“... la actividad de nosotros es la de restaurante, servicio a la mesa, bebidas y alimentos... con la llegada de la pandemia todo fue una incertidumbre, tuve que cerrar otros locales que tenía en Medellín, tenía más de 100 empleados, el servicio que prestaba en la Strada era

a la mesa no domiciliarios; la situación financiera era muy grave, por lo que lo más lógico era entregar el local, yo tuve que cerrar otros 4 locales; no estábamos preparados para domicilios. Como tenía cerca de la Strada 4 locales, en uno tenía una repostería y allí implementé la logística para el tema de domicilios; porque el local de la Strada tiene una cocina extremadamente pequeña y no cumple con las alternativas para una logística de domicilios; el tema de los domicilios solo representaba el 10% de ventas que antes se generaban, pero el tema de gastos, arrendamientos y de empleados era del 100%. Casi que el tema de domicilios era con pérdidas y lo único que hacía era que mantenía la marca, eso era lo que necesitábamos nosotros, mantener la marca; en la Strada casi todo el lugar era de madera, las mesas de madera y en lugares de madera, la ley no lo permite que se pueda hacer manipulación de alimentos; no tuvimos beneficios entre marzo y septiembre, a partir de allí si para la nómina; que es cierto que cerró, pero no de una manera unilateral, fue por la reglamentación, estábamos en una pandemia y había que cerrar por una orden del Gobierno Nacional y teníamos que estar confinados,..." (Archivo 19, minuto 0:05:08 a 00:17:31)

Reitera la Sala que la reglamentación excepcional excedida por el Gobierno Nacional no ordenó el cierre de restaurantes, panaderías o reposterías. Pero, además, que los locales que tenía en arrendamiento en el Centro Comercial la Strada no fueran aptos técnicamente para la atención de domicilios, carece de respaldo probatorio como lo señaló el *a quo*, (Minuto 00:27:39 a 00:29:07) y recuérdese que el administrador del centro comercial puso de presente que otros establecimientos dedicados a la misma actividad del perteneciente a la sociedad actora continuaron funcionando, Taco House, Sushi light y Parmesano.

Como si lo anterior fuese poco, la prueba acreditó que durante la pandemia la sociedad demandante matriculó establecimientos hoteleros en ciudades netamente turísticas del departamento y del país. Para el 3 de marzo de 2020, AL ALMA HOTEL SANTA FE DE ANTIOQUIA; matrícula 21-700305-02, Establecimiento principal carrera 8 # 9-50 en la misma ciudad., cuando ya el virus se había expandido a nivel mundial, a tal punto que las primeras

medidas de prevención, anticipándose a las del Gobierno Nacional se tomaron en Medellín mediante Decreto 0364 del 13 de marzo de 2020

El contrato de arrendamiento vencía en diciembre del año 2020. La actora hace entrega unilateral el 31 de agosto, pero curiosamente en Cartagena (Bolívar) también aparece el siguiente registro mercantil del 3 de noviembre del mismo año, lo que permite suponer, de acuerdo con las reglas de la experiencia que las diligencias propias de la inscripción y/o de su montaje y puesta en servicio, dada su naturaleza, se hicieron en los meses anteriores:

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha de expedición: 20/04/2021 - 8:18:04 AM

Recibo No.: 0008092690

Valor: \$00



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wcjTJagwIRlhkPjO

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.ccccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA

Nombre:	AL ALMA CAFE CARTAGENA
Matrícula No.:	09-441353-02
Fecha de Matrícula:	03 de Noviembre de 2020
Último año renovado:	2020
Fecha de Renovación:	03 de Noviembre de 2020
Activos vinculados:	\$10,000,000

UBICACIÓN

Dirección comercial:	Carrera 9 A No. 39 -120 BRR SAN DIEGO
Municipio:	CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

Finalmente, en la llamada Ciudad Madre, antigua capital del Departamento de Antioquia también aparece otro registro mercantil del 26 de noviembre de 2020,

Recibo No.: 0021178937

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ijhdKhGdEiOnks1L

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Nombre:	PARAISO SANTAFE DE ANTIOQUIA
Matrícula No.:	21-712806-02
Fecha de Matrícula:	26 de Noviembre de 2020
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Carrera 12 No. 9 70 Local 4
Municipio:	SANTAFE DE ANTIOQUIA, ANTIOQUIA, COLOMBIA

7. Por manera que, no se demostró en el proceso que la pandemia, la *“anormalidad dentro de la anormalidad”*, algo más allá lo extraordinario hubiese, en el caso concreto, generado a la sociedad La Magia de Tomasa S.A.S. una situación de tal magnitud que la facultara para entregar de manera anticipada e unilateral los inmuebles arrendados y que de contera obligara a la arrendadora a recibirlos, por lo que se CONFIRMARÁ el fallo recurrido, sin condena en costas en esta instancia por no haberse causado (art. 365 núm. 8º del C. General del Proceso)

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la Sala Cuarta Civil de Decisión del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** el fallo proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad Medellín el día 18 de febrero de 2022, Sin costas en esta

instancia por no haberse causado (art. 365 núm. 8º del C. General del Proceso)

Proyecto discutido y aprobado en sesión 041 de la fecha

NOTIFIQUESE



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada