

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

**SEÑORA**

**JUEZ SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN  
JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ  
D.C.**

**E. S. D.**

**REF: DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MINIMA CUANTIA No. 2022-00173-  
00**

**DEMANDANTE: SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.**

**DEMANDADOS: GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE, MARIA ISABEL  
BUENO GALVIS Y GONZALO PIZARRO ZARATE**

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**, mayor de edad, abogada en ejercicio, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 41.678.201 de Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional No. 32.004 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico luz-dary28@hotmail.com, con domicilio profesional en la Calle 14 # 7 - 68 Barrio Coburgo del Municipio de Fusagasugá ( Cundinamarca), obrando en mi condición de apoderada judicial de la señora **MARIA ISABEL BUENO GALVIS** identificada con cedula de ciudadanía No.37.820.389 y del señor **GONZALO PIZARRO ZARATE** identificado con cedula de ciudadanía 5.555.687 conforme al poder a mí conferido, y que acompaño ala presente, personas mayores de edad, vecinos y domiciliados en la Carrera 8 # 12-05 Torre 3 apto 801 del Municipio de Floridablanca Santander , con correo electrónico [Mabel.bn@gmail.com](mailto:Mabel.bn@gmail.com) y [gozalopizarrozarate@gmail.com](mailto:gozalopizarrozarate@gmail.com) encontrándome dentro de la oportunidad señalada en el artículo 91 del Código General del Proceso, procedo a descorrer el traslado de la demanda y contestar la misma en los siguientes términos:

**EN CUANTO A LOS HECHOS:**

**AL PRIMER HECHO:** Es cierto, de acuerdo al contrato de arrendamiento que se aportó con la Demanda.

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

**AL SEGUNDO HECHO:** Es cierto según el contrato de arrendamiento suscrito el día 31 de enero de 2020 entre las partes.

**AL TERCER HECHO:** Este hecho es relativamente cierto, según lo manifestado por mis poderdantes, debido a que al ocurrir la Pandemia Covid 19 en el año 2020 a Nivel Mundial (**En donde murieron durante toda la pandemia 14,9 millones de personas de acuerdo la Organización Mundial de la Salud (OMS)** )<sup>11</sup> después de dos meses de suscribirse el contrato de arrendamiento, la oficina comercial tuvo que ser entregada por parte de la tomadora señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE** el día 27 de mayo de 2020; quien le consulto e informó a mis representados sobre la entrega del inmueble objeto del contrato y quienes estuvieron de acuerdo al tratarse de un caso de fuerza mayor y/o un caso fortuito, debido al confinamiento total que vivió el Mundo y la Nación por más de seis meses a partir del 6 de marzo del año 2020, en donde no se pudo desarrollar la actividad comercial objeto del contrato; y se sumó a esto la condición de salud crítica de la tomadora como la de su hijo recién nacido en plena pandemia el día 26 de marzo de 2020 como se puede apreciar en el registro civil de nacimiento de MATEO PIZARRO SARMIENTO que se acompaña con esta contestación.

**AL CUARTO HECHO:** Es cierto.

**AL QUINTO HECHO:** Es cierto.

**AL SEXTO HECHO:** Es cierto.

**AL SEPTIMO HECHO:** No es cierto según lo manifestado por mis representados debido a que el canon de arrendamiento para la fecha en que se suscribió el contrato fue por la suma de (\$1.300.000.00), y la suma de (\$338.000.00), por concepto de administración; No obstante al momento de realizar la entrega de la oficina el día 27 de mayo de 2020 por parte de la tomadora y a la vez demandada , el canon de arrendamiento se encontraba en la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00), de conformidad con el acuerdo celebrado entre la arrendadora **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA, representada por su señora hija CARMEN LUCIA NOVOA MATALLANA** y la tomadora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE** el 07 de mayo de 2022, prueba del chat que se adjuntó con la contestación de esta demanda por parte de la Demandada principal.

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

**OCTAVO:** No es cierto, ya que según lo manifestado por mis representados la oficina fue entregada por parte de la tomadora señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE** el día 27 de Mayo de 2020 quedando constancia de esto en la minuta del edificio centro ejecutivo castilla; en donde el Señor **EDILBERTO CARTAGENA BARRERO** administrador de la época expidió el paz y salvo de las cuotas de administración y permitió realizar el trasteo al percatarse que la oficina se encontraba desocupada **libre personas animales y cosas** como consta en el acápite de pruebas aportadas por la Demandada principal al contestar la Demanda.

Así mismo el inmueble (oficina 205) fue entregada en óptimas condiciones con reparaciones locativas de pintura las cuales se realizaron el día 26 de Mayo de 2020 por del señor **JUAN ERALDER GARCIA GONZALEZ**, quien es maestro de obra y pintor, lo cual se puede evidenciar en el material fotográfico que se anexa a esta contestación y que ya fue aportada por la Demandada principal.

Por otro lado, señora Juez es importante poner de relieve que al rehúso sesgado de recibir la oficina por parte de la propietaria señora **MARIA LEONOR MATAALLANA DE NOVOA** al igual que su hija señora **CARMEN LUCIA NOVOA MATAALLANA** quien le manifestó a la Tomadora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE** siempre actuar en representación de su progenitora como administradora de la oficina; y al no existir un ánimo conciliatorio y de solidaridad por parte de la arrendadora y su hija con la tomadora y con los codeudores quienes son personas de tercera edad, sin importarles la situación que atravesábamos todos los Colombianos y el mundo en general por el Covid 19- al igual que al encontrarse la **AUTORIDAD JUDICIAL** ( Rama judicial e inspecciones de policía adscritas a la Alcaldía Mayor de Bogotá) en un cese de actividades indefinidas generado por la pandemia COVID 19 al momento de los hechos para hacer la entrega del inmueble de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003.

No les quedo a los aquí demandados más opción al ser un caso de fuerza mayor, por los motivos anteriormente mencionados, que enviar las llaves junto con el comunicado de entrega de la oficina a través de la Empresa de mensajería certificada **Inter-rapidísimo**, la cual fue recibida por parte de la arrendadora el día 30 de mayo de 2020, como consta en el certificado

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

de entrega y es una prueba que ya fue aportada al proceso; Fecha desde la cual la arrendadora tiene la tenencia del inmueble para su goce, disfrute y usufructo; en donde no hubo en ese momento ningún tipo de inconveniente por parte de la Arrendadora o de su hija por el envío de las llaves de la oficina y las cuales tampoco fueron devueltas por parte de estas, pudiendo disponer libremente del inmueble a partir de ese momento.

Por otra parte, según lo manifestado por la arrendataria señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE** y mis representados es importante destacar que el apoderado señor **ELVER FERNANDO SANTANA** de la Aseguradora Demandante **SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A**, pese a tener conocimiento de forma escrita y telefónica sobre la entrega de la oficina, las razones de la misma como principal motivo y de peso la pandemia Covid 19, al igual que el estado económico, de salud de la tomadora como de su bebe; y así como el cambio forzoso de residencia al que se vio obligada la arrendataria; al igual que el estado económico y de estrés de mis representados; el apoderado de la parte Demandante ejerciendo cohesión y hostigamiento mediante correos electrónicos y llamadas telefónicas 2 veces semanales durante varios meses , hacia la tomadora y sus codeudores señores **MARIA ISABEL BUENO GALVIS y GONZALO PIZARRO ZARATE**, les manifestó que estos no eran motivos de peso para dar por terminado el respectivo contrato de arrendamiento; lo cual genero mucha incertidumbre y estrés a mis poderdantes, al residir en otro Departamento y no poderse trasladar fácilmente a la ciudad de Bogotá, por las restricciones de movilidad impuestas por el Gobierno debido a la pandemia Covid 19; y al tratarse de personas de la tercera edad sintiéndose afectados económicamente y moralmente a lo cual accedieron bajo presión contratar al Abogado **ANDRES RODRIGUEZ** en su representación a la supuesta formalización de la entrega el día 20 de abril de 2021 al inmueble materia del proceso. En la cual se dejó en dicho documento una observación por parte de los apoderados de los demandados en ese momento; en el sentido que la entrega de la oficina se realizó el día 30 de mayo de 2020 como se puede evidenciar en anexo a la contestación de esta demanda.

**AL NOVENO HECHO:** No es cierto, según lo manifestado por la tomadora, como quiera que se cancelaban mediante transferencia o consignación

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

bancaria a la cuenta de la señora **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA**, enviando los soportes al correo electrónico de su hija **CARMEN LUCIA NOVOA MATALLANA** prueba que ya fue aportada en su oportunidad procesal por la Demandada principal y que se aporta en esta contestación.

**AL DECIMO HECHO:** No es cierto, como quiera que los Demandados según lo manifestado por mis representados en ningún momento incumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento estipulados dentro del contrato de arrendamiento suscrito por las partes el día 31 de Enero de 2020 en forma injustificada como lo quiere hacer ver el Abogado de la parte Demandante.

Habida cuenta que dos meses después de haber suscrito el mencionado contrato desafortunadamente para los aquí demandados como para la humanidad entera sobrevino la **Pandemia Covid 19** en donde a partir del 12 de marzo de 2020 el Gobierno Nacional se vio en la obligación de declarar **en estado de emergencia** al país tomando medidas de restricción de movilidad, cese de actividades y distanciamiento social, generando un impacto negativo a la economía Nacional y por ende a la tomadora del contrato Señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE** quien no pudo continuar ejerciendo su actividad comercial debido a la emergencia de la pandemia Covid19, sumando a ello la situación de salud que estaba atravesando como la el estado de salud de su bebe que nació prematuro, por el estrés que le ocasiono esta situación como esta demostrado con la prueba documental aportada al proceso dentro de la oportunidad procesal y por ende que afecto a mis representados por las razones arriba mencionadas.

No obstante lo anterior, la tomadora siguió cumpliendo con sus obligaciones de pago de arriendo, administración y servicios del bien inmueble tantas veces mencionado hasta el mes de Mayo de 2020, en donde por fuerza mayor como se ha explicado en reiteradas oportunidades; hizo entrega real y material de la tenencia de la oficina objeto del contrato de arrendamiento a su arrendadora, con la entrega de las llaves, y como ya se indicó con lujos de detalles al no poder desarrollar su actividad comercial y acatando las medidas ordenadas por el Gobierno Nacional para esa época ya que de no cumplirse por parte de la ciudadanía, nos veríamos inmersos en **sanciones pecuniarias de conformidad al Decreto 417 del 17 de marzo de 2020.**

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

Por otra parte, pese a que la oficina fue entregada en el Mes de Mayo del año 2020 recibiendo las llaves la arrendadora el día 30 de Mayo del 2020 como se manifestó en la contestación de la Demanda de la arrendataria y en el acápite de pruebas que obra en el proceso y no obstante según lo manifestado por mis representados a partir de esa fecha se perdió la tenencia de la misma; debido a que no hubo una solución favorable por parte de la arrendataria, la Aseguradora **SEGUROS GENERALES SURAMERICANA** y el apoderado de la misma a las comunicaciones enviadas de la arrendataria señora **GERALDINED MELISSA SAMIENTO MANRIQUE** pruebas que ya fueron aportadas en su oportunidad al proceso y a la presión ejercida por parte del Abogado del extremo demandante, llamado y enviando correos con un presunto cobro sin soporte de facturas, se vio abocado mi representado **Señor GONZALO PIZARRO ZARATE**, a enviar una carta al Abogado **ELVER SANTANA** de fecha 22 de Agosto de 2020 explicando los motivos que conllevaron a la terminación unilateral del contrato y que se acompaña con esta contestación.

#### **DECIMO PRIMER HECHO:**

No es cierto, toda vez que según lo manifestado por mis representados y por la Arrendataria en su contestación de Demanda con lujos de detalles explica y aporta pruebas a este Despacho que el día 27 de mayo de 2020, fecha en que se realizó la entrega o se desocupó el local y el día 30 de Mayo en que recibió las llaves del inmueble la arrendadora, como se cotejó por la empresa de **correo certificado Interrapisidimo**; La señora **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA, NO CONTINUO EMITIENDO NI NOTIFICANDO** a la arrendataria las facturas electrónicas correspondientes a los cánones que supuestamente alegan que se causaron con posterioridad. Requisito fundamental para su respectivo cobro jurídico.

Señora Juez, ruego a usted tener en cuenta que la **ULTIMA FACTURA DE COBRO**, emitida y entregada a la Arrendataria señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**, por parte de la Arrendadora señora **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA**, es de fecha 01 de junio de 2020, la cual corresponde a la factura de venta No.321 como consta en las pruebas adosadas en la contestación de la Demanda por parte de la tomadora, anteriormente mencionada, factura que fue emitida el día 29 de mayo de

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

2020, mediante correo electrónico, pese a que ya se había realizado la entrega del inmueble a la arrendadora y ya está ejercía la tenencia del mismo, pues con las llaves en su poder podía disponer libremente de la oficina en mención.

Así mismo, en las pruebas documentales aportadas por la Demandada en su oportunidad procesal se puede evidenciar claramente que las facturas correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo del año 2020, de la oficina objeto del contrato al igual que el pago de la administración y servicios domiciliarios, fueron cancelados por la señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**, de forma oportuna hasta el momento de su entrega.

De igual forma, señora Juez se puede evidenciar una notoria contradicción entre los cánones de arrendamiento que se están cobrando en la presente demanda ejecutiva a los cánones que se pretendieron cobrar por parte de la arrendadora del local u oficina en la Demanda de restitución de inmueble No. 2021 – 452 donde obro como Demandante la señora **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA** y Demandada la señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**; en la citada demanda se cobraba la suma de **TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE.** (\$13.000.000), la cual no fue subsanada por extremo demandante y por ende rechazada por el Juzgado de conocimiento 67 Civil Municipal de Bogotá. Donde tampoco se tuvo en cuenta por la parte demandante que la demanda señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO**, Había realizado la entrega o restitución del local, situación que se confiesa por el extremo demandante de haber recibido las llaves. Prueba documental de esta demanda de restitución que se aporta con la contestación. Y si lo considera su señoría necesaria y pertinente de oficio solicitar copia de la demanda como del auto de inadmisión de la misma y de rechazo.

**DECIMO SEGUNDO HECHO:** No es cierto según lo manifestado por mis representados y por la Demandada principal en su contestación ya que como se indicó en los hechos precedentes, al momento de la entrega de la oficina en mayo de 2020, se realizaron todos los pagos correspondientes y la Entrega de las llaves por correo postal, las cuales fueron recibidas sin reparo Alguno por parte de la arrendadora señora **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA**, contrario a lo que pretende demostrar la parte Demandante por intermedio de su apoderado judicial.

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

Aunado a lo anterior, la demandada señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE** en repetidas oportunidades le manifestó a la arrendadora y a su hija señora **CARMEN LUCIA NOVOA MATALLANA**, la intención de llegar a un mutuo acuerdo y hacer entrega del inmueble arrendado, teniendo en cuenta las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, así como las circulares emitidas por el Presidente con relación al tema de exoneración del reconocimiento de la cláusula penal por incumplimiento en los contratos de arrendamiento, sobretodo en el sector comercial, por ser factores de fuerza mayor o caso fortuito.

Se debe tener en cuenta señora Juez que según lo manifestado por todos los aquí demandados y que es fundamental para desvirtuar los hechos y Pretensiones de la demanda, es al parecer en un momento dado el actuar de mala fe de la aseguradora, ya que ésta tenía pleno conocimiento de todo lo que estaba ocurriendo con relación al contrato de arrendamiento, de la oficina y la arrendadora, toda vez que el día 30 de mayo de 2020, la señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO** según lo manifestado por mis representados envía comunicación por correo electrónico a **SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.**, e **INCREAR** que es la casa de cobro del extremo demandante, mediante la cual puso en conocimiento que dada la situación económica y por fuerza mayor en razón a la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica, el 27 de mayo de 2020, “se veía en la obligación de hacer la entrega del local objeto de Arrendamiento ubicado en la carrera 13 No. 94ª – 25 y el garaje 71 del Edificio Centro Ejecutivo Castilla de la Ciudad de Bogotá”. A su vez, manifiesta que, “para hacer la entrega del inmueble, se encontraba a paz y salvo por todo concepto hasta el mes de mayo del año 2020”, tal y como consta en la certificación expedida por el señor EDILBERTO CARTAGENA BARRERO quien fungía como administrador del Edificio en mención. Sin contar con la incapacidad médica de la arrendadora tantas veces mencionada y de su bebe prematuro para la época de los hechos, la cual también era de pleno conocimiento de la Aseguradora, quien hizo caso omiso a sus pedimentos. Pruebas documentales que ya fueron aportadas por la misma en la contestación de la demanda y que obran en este proceso.

Como se puede observar, el actuar de la Aseguradora fue en un momento dado negligente y de mala fe al no tomar medidas en su momento y buscar una pronta solución a la situación; contrario a ello, busca de su beneficio propio se limitó a generar cobros mes a mes **SIN NINGUN SOPORTE O**

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

**FACTURA**, enviados vía correo electrónico por el apoderado del extremo demandante; a sabiendas de que la señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE** ya había desocupado la oficina y que ésta se encontraba para esta fecha al día por todo concepto y que la arrendadora **MARIA LEONORMATALLANA DE NOVOA**, ya tenía en su poder las llaves del inmueble y por ende la tenencia del mismo.

**AL DÉCIMO TERCERO HECHO:** No es cierto, por cuanto a la arrendadora señora **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA**, no le asiste ningún derecho con ocasión al contrato de arrendamiento suscrito el 31 de enero de 2020, toda vez que la arrendataria hasta el momento en que ocupó el inmueble, cumplió con todas y cada una de sus obligaciones. Por lo tanto debe quedar plenamente probado por la parte demandante para el buen éxito de la demanda.

**AL DÉCIMO CUARTO HECHO:** No es cierto, falso toda vez que no es una obligación clara, expresa y actualmente exigible como se ha explicado en cada uno de los hechos de la contestación de la demanda tanto por la demandada principal como por mis representados, y con las pruebas documentales, testimoniales que se aportaron, así como por las pruebas documentales y testimoniales que se solicitan en el presente asunto.

### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda por carecer de elementos facticos y jurídicos por lo tanto ruego a su Señoría, que una vez estudiadas la exceptivas como las pruebas aportadas con la contestación, se declaren probadas las **EXCEPCIONES DE FONDO** y se desestime lo solicitado por SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A. a través de su apoderado judicial.

### **EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO**

#### **➤ COBRO DE LO NO DEBIDO**

Fundamento esta excepción en el hecho que tanto la demandada **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**, como mis poderdantes siempre cumplieron con las obligaciones del contrato hasta el momento en

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

que **sobrevino la Pandemia Covid 19**, inclusive la Demandada principal como lo manifiesta en la contestación de la demanda aportada en este proceso, canceló dos meses más con la esperanza que se levantaran las restricciones desde el momento que se decretó el estado de emergencia por parte del **Gobierno Nacional** a partir del 12 de marzo de 2020; pero contrario a ello, se dio un confinamiento total lo que conllevó a su vez a un cese de actividades de orden económico y comercial de forma indefinida; motivo por el cual la arrendataria se vio en la imperiosa necesidad de entregar la oficina lo cual fue comunicado a mis representados y quienes se encontraron de acuerdo con ella; por la difícil situación económica y moral que todos atravesaban en ese momento, lo cual se originó tanto por la **Pandemia Covid19**, como por el estado crítico de Salud en que se encontraba la señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**, al igual que su bebe **MATEO PIZARRO SARMIENTO** quien nació prematuro y quien se debatió entre la vida y la muerte, ; pruebas que rezan en este proceso.

Señora Juez , por las **razones de peso** anteriormente expuestas los aquí demandados no tuvieron otra alternativa que terminar el **contrato de arrendamiento de forma unilateral** el día **27 de mayo de 2020**, fecha en que se realizó la entrega y/o se desocupó la oficina 205, inmueble objeto del contrato de arrendamiento ubicada en la carrera 13 No. 94ª – 25 y el garaje 71 del Edificio Centro Ejecutivo Castilla de la Ciudad de Bogotá ; en donde la arrendadora señora **MARIA LEONOR MATAALLANA DE NOVOA**, recibió la tenencia del inmueble junto con las llaves el día **30 de Mayo del año 2020** , como fue cotejado por la empresa de correo certificado **Interrapisidimo** y por tal motivo, el contrato de arrendamiento no se dio por terminado el día **21 de abril del año 2021**, como engañosamente lo manifiesta o lo quiere hacer ver el extremo activo.

De igual forma, es importante señalar que la señora arrendadora **MARIA LEONOR MATAALLANA DE NOVOA**, **NO CONTINUÓ EMITIENDO NI NOTIFICANDO** a la arrendataria ni a mis representados las **facturas de cobro electrónicas o físicas por concepto de los cánones de arrendamiento** que presuntamente se adeudan como se alega en esta Demanda Ejecutiva; la última factura de cobro que recibió la arrendataria señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**, es de fecha 01 de junio del año 2020, la cual corresponde a la factura de venta No.321 como consta en las pruebas adosadas en la contestación de la Demanda por parte de la última aquí

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

señalada; ni menos aún manifiestan mis representados que la arrendadora nunca se pronunció o puso objeción sobre la entrega del inmueble.

Igualmente, se debe tener en cuenta señora Juez que la Aseguradora Demandante **SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A** tampoco emitió y/o envió a los aquí Demandados, prueba alguna de las facturas electrónicas o físicas de los cánones de arrendamiento que se pretenden cobrar dentro de este proceso. En gracia de discusión si se debiera algún canon de arrendamiento, tampoco se deben cobrar intereses, situación que deber ser probada plenamente por la parte extrema demandante.

Para finalizar, previo a que la Aseguradora Demandante iniciara la presente Demanda Ejecutiva, la señora **MARIA LONOR MATALLANA NOVOA**, mediante el mismo abogado señor **ELVER SANTANA**, instauró demanda de restitución a sabiendas que el inmueble ya había sido entregado y por ende restituido. En la citada demanda se cobraba la suma de **TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE.** (\$13.000.000), la cual no fue subsanada por la demandante y por ende rechazada por el Juzgado de conocimiento 67 Civil Municipal de Bogotá. Prueba documental de esta demanda de restitución que se aporta con la contestación. Y si lo considera su señoría necesaria y pertinente de oficio solicitar copia de la demanda como del auto de inadmisión de la misma y de rechazo.

Por las razones anteriormente expuestas, las cuales también fueron citadas en la constatación de los hechos de esta demanda, al igual que en la contestación de la demandada principal y en el acápite de pruebas aportadas por la demandada principal dentro de este proceso; al inmueble encontrarse desocupado (libre de personas animales y cosas) restituido desde el 27 de Mayo del año 2020, en óptimas condiciones, a paz y salvo por todo concepto incluido los servicios domiciliarios como las cuotas de administración; certificado expedido por el señor **EDILBERTO CARTAGENA** quien fungió como Administrador del Edificio Centro Ejecutivo Castilla para el momento de los hechos y al no prosperar la demanda de restitución por parte de la arrendadora, lo cual se menciona arriba; mis representados no incurrir en mora, no deben la presunta cuantía de(\$18.989.274.00) manifestada por el extremo demandante dentro del proceso; pretensión que debe probarse. **Por lo tanto, esta excepción esta llamada a prosperar.**

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

➤ **CAUSA DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO, EN LO REFERENTE A LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR LA PANDEMIA COVID19.**

Esta excepción es basada en la aplicación referente al **artículo 64 del Código Civil invocando un “caso fortuito o de fuerza mayor”**, para dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral por parte de los aquí demandados en este caso puntual; debido a las penosas circunstancias que tanto ellos afrontaron como el país en general y el mundo entero, en el ámbito de salubridad, económico y social a causa de la **PANDEMIA COVID 19**; para la cual ni mis representados ni la humanidad en general se encontraba preparada ni mucho menos esperaba afrontar; de lo cual después de casi 3 años de ocurrir esta PANDEMIA, siguen presentándose pérdidas humanas y coletazos en lo referente a lo social y económico.

Como se ha mencionado en reiteradas oportunidades la terminación del contrato de forma unilateral no se dio por un “**capricho**” si no porque la demandada principal se vio obligada a cerrar su negocio; debido a las restricciones tomadas por parte del Gobierno Nacional en el año 2020, como lo fue limitar la libertad de circulación y el ejercicio empresarial para evitar que la pandemia se la propagara; así mismo mis representados al ser conscientes de la lamentable situación no solo de esta sino de toda la humanidad incluyéndolos a ellos, estuvieron de acuerdo con la decisión de la entrega de la oficina; puesto que estas medidas optadas por el Gobierno Nacional generó la afectación directa de los contratos de arrendamiento, además del uso y goce de la cosa arrendada, razón suficiente **que exime a los aquí demandados de la responsabilidad derivada del incumplimiento del contrato de arrendamiento en cuanto al plazo pactado entre las partes.**

**Por otro lado, establece la norma que “Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc”. Y en este caso puntual que sobrevino la PANDEMIA Covid- 19 y la que aún no ha desaparecido en su totalidad haciendo que el mundo cambiara a nivel económico, social de salubridad, entre otros.** Por lo tanto esta excepción esta llamada a prosperar.

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

➤ **NEGLIGENCIA TEMERIDAD Y MALA FE POR PARTE DE LA ARRENDADORA Y LA ASEGURADORA SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.**

Fundamento esta excepción en que pese a que la Aseguradora al igual que su casa de cobranzas Increar, tenían pleno conocimiento de la entrega de la oficina objeto del mentado contrato de arrendamiento, contaban con las pruebas de esto y conocían las razones de peso que conllevaron a la demandada principal como a mis representados a terminar el contrato de arrendamiento de forma unilateral; ejercieron todo tipo de presión y actuaciones para que estos al sentirse intimidados realizaran el pago de los supuestos cánones de arrendamiento que no fueron causados ya que el inmueble fue restituido ( entregado) desde el mes de mayo del 2020.

Por otro lado, se puede inferir que la Arrendadora señora **MARIA LEONOR MATELLANA DE NOVOA**, actuó de mala fe al iniciar un proceso de restitución a la señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO** así este no allá prosperado; puesto que el inmueble fue restituido por mis representados y por la demandada principal desde el mes de Mayo del año 2020; a lo cual la arrendadora no se opuso ni manifestó nada respecto a la entrega; Así mismo, la arrendadora NO debió guardar silencio sobre la entrega de la oficina y sus llaves ya que desde la fecha citada anteriormente, la señora **MARIA LEONOR MATELLANA DE NOVOA** tiene la tenencia del inmueble para su goce, disfrute y usufructo; Por lo cual no cabe el cobro de cánones de arrendamiento exigidos en esta demanda; Es decir por sustracción de materia ya que los aquí demandados realizaron la entrega en la fecha indicada anteriormente. Por lo tanto su señoría esta excepción esta llamada a prosperar.

➤ **BUENA FE DE LA ARRENDATARIA GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE Y SUS CODEUDORES SRA MARIA ISABEL BUENO GALVIS Y GONZALO PIZARRO ZARATE**

Fundamento esta excepción, en el hecho que tanto mis representados como la deudora principal siempre han actuado de buena fe, toda vez que desde el comienzo de la Pandemia esta última puso en conocimiento su

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

situación económica debido a la pandemia covid19, además de la situación de salud complicada que atravesó su Hijo al nacer en plena pandemia y prematuro a la arrendadora señora **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA**, al igual que a su hija **CARMEN LUCIA NOVOA MATALLANA**, quien manifestó siempre ser la administradora de la oficina ; quienes se negaron a conciliar la cláusula penal pese a lo sugerido por el Gobierno Nacional de llegar a un acuerdo; por el contrario la arrendadora y su hija siempre se mostraron hostiles escudándose en el cobro de la póliza.

Por otro lado, mis representados también siempre tuvieron un ánimo conciliatorio y buena voluntad de hacer las cosas bien; sin embargo, la arrendadora, su hija y la aseguradora cerraron todas las puertas; esta última en mención fue negligente al no dar una solución conveniente para ambas partes.

➤ **AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD POR PARTE DE MIS REPRESENTADOS MARIA ISABEL BUENO GALVIS Y GONZALO PIZARRO ZARATE**

Fundamento esta excepción en lo establecido por el Gobierno Nacional mediante el Decreto 797 del año 2020, por el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales, en el marco del Estado de Emergencia, Económica Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020, y que reza lo siguiente: *Que teniendo en cuenta lo anterior, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en el estudio al que se ha hecho referencia, concluyó que "en el Marco de la emergencia sanitaria que enfrenta el país, resulta económica y jurídicamente equilibrado establecer una fórmula en virtud de la cual los Arrendatarios de locales comerciales que llevan más de dos meses sin percibir ingresos o percibiéndolos en un muy bajo porcentaje y que permanecerán cerrados hasta después del 01 de junio de 2020, de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 del Decreto 749 de 2020, podían terminar unilateralmente sus contratos de arrendamiento de local comercial, mediante el pago de una indemnización reducida.*

**PERDIDA DE LA TENENCIA POR PARTE DE LA ARRENDATARIA CONFORME LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2006 DEL CODIGO CIVIL.**

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

Fundamento esta excepción, en el hecho de que mis representados al igual que la demandada principal dieron cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2006 del código civil, toda vez que para restituir la cosa arrendada, los aquí demandados procedieron a desocupar el inmueble; realizaron las reparaciones locativas, así como el pago de administración y de servicios públicos; le comunicaron a la arrendadora la entrega del inmueble y las razones por las cuales se hacían; y así mismo enviaron las llaves por correo certificado perdiendo la tenencia del predio tantas veces mencionado. Motivo por el cual no hay lugar al cobro que se pretende por la parte demandante. Esta excepción está dada a prosperar.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamento lo normado por el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional. "Que mediante los Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 06 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020 y 749 del 28 de mayo de 2020 el presidente de la República impartió instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público, dentro de las cuales se ordenó el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia".

De igual forma esta contestación en lo dispuesto en los artículos 74, 96 y ss., del Código General del Proceso, artículos 169 y 170 del Código General del Proceso; y demás normas pertinentes y concordantes.

## **PRUEBAS DOCUMENTALES**

- Poder para actuar
- Registro Civil de nacimiento del niño Mateo Pizarro Sarmiento
- Tomas fotográficas de la oficina desocupada el día de su entrega en el mes de Mayo del año 2020.
- Carta enviada por el señor Gonzalo Pizarro a la Aseguradora.
- Demanda de restitución del bien inmueble materia del contrato.

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

Y demás pruebas documentales que fueron aportadas por la demandada principal y que ya obran en el proceso.

### **TESTIMONIALES:**

De conformidad con lo previsto en el artículo 212 del C.G.P., solicito Respetuosamente a su Despacho se sirva hacer comparecer a las siguientes Personas, mayores de edad, domiciliadas en el municipio de Fusagasugá y la ciudad de Bogotá D.C, quienes depondrán sobre los hechos de la demanda, contestación y excepciones propuestas; la fecha y la forma como se entregó la oficina. Correo y comunicaciones enviadas por la parte demandante y demandada, fecha en que supuestamente se formalizo la entrega de la oficina y las personas que intervinieron esta, al igual quien abrió el inmueble ese día y las observaciones y anotaciones que se hayan dejado en el acta y por parte de quien entre otras.

### **TESTIGOS:**

1. **ANDRES GUILLERMO RODRIGUEZ RAMIREZ** cédula de ciudadanía número 1.019.025.593, expedida en Bogotá. Residente en la cra 53 No. 104 b-35 de Bogotá Dc. Correo electrónico arodriguez.abg@gmail.com.
2. **FEDERICO SARMIENTO ESPINOSA** cédula de ciudadanía número 19.371.365 , expedida en Bogotá. Residente en el conjunto la fontana casa 8 a de Fusagasugá Correo electrónico: [fedesar9091@gmail.com](mailto:fedesar9091@gmail.com)

**INTERROGATORIO DE PARTE:** Solicito al señor juez comedidamente se sirva a señalar fecha y hora con el fin de escuchar un interrogatorio a la señora MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA sobre los hechos de la demanda y su Contestación.

### **ANEXOS**

Los enunciados en el acápite de pruebas.

### **NOTIFICACIONES**

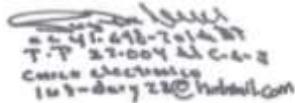
**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

**Demandados:** Recibe notificaciones personales en la cra 8 No. 12- 05 torre 3 apartamentos 18-01 sacromonte, Floridablanca Santander.

**La Suscrita apoderada:** en la calle 14 No. 7-69 del municipio de Fusagasugá.

De la Señora Juez,

Atentamente,



LUZ DARY MENDOZA  
C.C. 41.678.201  
T.P. 32.004 del C.S.J.  
Correo electrónico  
luz-dary28@hotmail.com

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**C.C 41.678.201**  
**TP. 32.004 del consejo superior de la judicatura**

**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia**  
**Cel. 313 3788577**  
**Correo electrónico: luz-dary28@hotmail.com**

---

<sup>1</sup> <https://www.un.org/es/desa/las-muertes-por-covid-19-sumar%C3%ADan-15-millones-entre-2020-y-2021>

15990462

# LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA

ABOGADA Universidad Católica de Colombia

Cel. 313 3788577

Email: luz-dary28@hotmail.com



Señora:

**JUEZ SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**  
E. S. D.

**REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**

**DEMANDANTE: SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.**

**DEMANDADOS: GERALDINE MELISSA SARMIENTO MANRIQUE, MARIA ISABEL BUENO GALVIS Y GONZALO PIZARRO ZARATE**

**RADICADO No. 2022-00173-00**

**ASUNTO: PODER**

**MARIA ISABEL BUENO GALVIS** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Numero. 37.820.389, vecina y residente en el Municipio de Floridablanca Santander y con dirección carrera 8 A No. 12 -05 Torre 3 Apartamento 1801 Sacromonte Torre 3 de este Municipio, correo electrónico [mabel.bn@gmail.com](mailto:mabel.bn@gmail.com) y **GONZALO PIZARRO ZARATE** igualmente mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía Numero 5.555.687 Expedida en Bucaramanga, domiciliado en el Municipio de Floridablanca Santander y con dirección carrera 8 A No. 12 -05 Torre 3 Apartamento 1801 Sacromonte Torre 3 de este Municipio, correo electrónico [gonzalopizarrozarate@gmail.com](mailto:gonzalopizarrozarate@gmail.com) en nuestra calidad de **Demandados** dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, a la señora Juez respetuosamente manifestamos, que conferimos poder especial, amplio y suficiente a la Abogada **LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**, mayor de edad, identificada civilmente con la C.C. No. 41.678.201 de Bogotá, abogada en ejercicio con la T.P. No. 32.004 del C.S.J., vecina y domiciliada en la ciudad de Fusagasugá con correo electrónico [luz-dary28@hotmail.com](mailto:luz-dary28@hotmail.com) y con dirección profesional en la Calle 14 No. 7-68 Barrio Coburgo de Fusagasugá, para que en nuestro nombre y representación conteste la demanda, proponga excepciones previas y de mérito y asuma mi defensa en el presente asunto

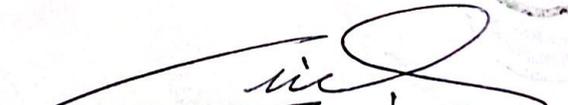
Maria Dary de Manrique  
NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA

Nuestra apoderada queda revestida de facultades para conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, reasumir el presente poder, pedir y aportar pruebas, interponer recursos, y en general ejercer todas las acciones judiciales tendientes a la defensa de nuestros legítimos intereses y derechos de conformidad con el Art.77 del C.G.DEL P y demás normas concordantes.

Sírvase reconocerle personería en los términos del presente poder

Atentamente:

  
**MARIA ISABEL BUENO GALVIS**  
C.C. No. No. 37.820.389

  
**GONZALO PIZARRO ZARATE**  
C.C. No. 5.555.687 de Bucaramanga

Acepto el poder:

  
**LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA**  
C.C.41.678.201 DE BOGOTA  
T.P. No. 32.004 DEL C.S.J.

**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**

Ante el Notario Primero del Circulo de Floridablanca (Santander) compareció

**BUENO GALVIS MARIA ISABEL**

Quien exhibió la C.C. 37820389

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que su contenido es cierto. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

Floridablanca. 2023-03-01 10:26:13

*[Firma manuscrita]*  
El compareciente

Cod. Validación: **glxws**  
Func. 5376-245dd08f

**CIARA LUCIA CRISPIN PABON**  
NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO FLORIDABLANCA



id de Fusa  
intitres  
MENDC  
o dirij  
AUSI  
ime

**PODER ESPECIAL**

Identificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

Ante el Notario Primero del Circulo de Floridablanca (Santander) compareció

**PIZARRO ZARATE GONZALO**

Quien exhibió la C.C. 5555687

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que su contenido es cierto. Autorizó el balamento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

Floridablanca. 2023-03-01 11:24:11

*[Firma manuscrita]*  
El compareciente

Cod. Validación: **gm1k0**  
Func. 5376-791854ab

**CIARA LUCIA CRISPIN PABON**  
NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO FLORIDABLANCA



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



15990462

En la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el seis (6) de marzo de 2023, en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Fusagasugá, compareció: LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 41678201 y la T.P. # 32004 CSJ, presentó el documento dirigido a JUEZ 66 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



xvzx43q89omd  
06/03/2023 - 09:29:04



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



**MARIA DEISI ARIAS DE ALARCON**

Notario Segundo (2) del Círculo de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: xvzx43q89omd



REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO

Indicativo Serial 59403205

NUIP 1027302324



59403205

Datos de la oficina de registro - Clase de oficina

Registraduría  Notaria  Número 34 Consulado  Corregimiento  Inspección de Policía  Código A 9E

País - Departamento - Municipio - Corregimiento s/o Inspección de Policía COLOMBIA - CUNDINAMARCA - BOGOTÁ D.C.

Datos del Inscrito

Primer Apellido PIZARRO Segundo Apellido SARMIENTO

Nombre(s) MATEO

Fecha de nacimiento Año 2020 Mes MAR Día 26 Sexo (en letras) MASCULINO Grupo sanguíneo O Factor RH POSITIVO

Lugar de nacimiento (País - Departamento - Municipio - Corregimiento s/o Inspección) COLOMBIA-CUNDINAMARCA-BOGOTÁ

Tipo de documento antecedente o Declaración testigos CERTIFICADO DE NACIDO VIVO Número certificado de nacido vivo 15993628-5

Datos de la madre o padre (Para casos de pueblos indígenas con línea matrilineal, o parejas de mismo sexo, anotar el progenitor que indiquen los declarantes para el primer apellido del inscrito)

Apellidos y nombres completos SARMIENTO MANRIQUE GERALDINE MELISSA

Documento de identificación (Clase y número) CC 1069735966 de FUSAGASUGA Nacionalidad COLOMBIANA

Datos de la madre o padre (Para casos de pueblos indígenas con línea matrilineal, o parejas de mismo sexo, anotar el progenitor que indiquen los declarantes para el segundo apellido del inscrito)

Apellidos y nombres completos PIZARRO BUENO SERGIO ANDRES

Documento de identificación (Clase y número) CC 13720410 de BUCARAMANGA Nacionalidad COLOMBIANA

Datos del declarante

Apellidos y nombres completos PIZARRO BUENO SERGIO ANDRES

Documento de identificación (Clase y número) CC 13720410 de BUCARAMANGA

Datos primer testigo

Apellidos y nombres completos

Documento de identificación (Clase y número) Firma

Datos segundo testigo

Apellidos y nombres completos

Documento de identificación (Clase y número) Firma

Fecha de inscripción Año 2020 Mes ABR Día 2 Nombre y firma del funcionario que autoriza EL SA PIEDRA ROSARIO CASTRO

Reconocimiento paterno Nombre y firma del funcionario ante quien se hace el reconocimiento

ESPACIO PARA NOTAS MEDIANTE RESOLUCION 03196 MARZO 27/2020 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NO SE IMPRINTIRAN HUELLAS PLANTARES DEL INSCRITO ABR 21/2020 LA NOTARIA

ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO

Señor

**JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. (Reparto)**

E

S

D

**REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**  
**DE: MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA**  
**CONTRA: GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**

**ELVER FERNANDO SANTANA GUALTEROS**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.467.217, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 244.255 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en uso del poder a mi otorgado, presento la siguiente demanda de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** destinación **USO COMERCIAL**.

## I- LAS PARTES

Demandante(s):

- **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA**, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la cédula de Ciudadanía 20.191.500.

Demandado(s):

- **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de Ciudadanía 1.069.735.966

## II- LOS HECHOS

Primero: La señora, **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA** entrego mediante contrato de arrendamiento escrito, en favor de la señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**, la tenencia, el uso y el goce del siguiente bien inmueble para uso exclusivo de **USO COMERCIAL**, ubicado en la **CARRERA 13 # 94A - 25 OFICINA 205 EDIFICIO CENTRO EJECUTIVO CASTILLA** de la ciudad de Bogotá D.C., y cuyos linderos se encuentran anexos en la copia de la escritura pública número dos mil quinientos sesenta y seis (2.566) del treinta y uno (31) de agosto de mil novecientos noventa y cinco (1.995), otorgada en la notaria cuarenta y una (41) del circulo de Bogotá D.C.

Segundo: El término inicial de duración del contrato de Arrendamiento, se pactó en doce (12) meses que iniciaron a partir del primero (01) de febrero de 2020.

Tercero: Como canon mensual de arrendamiento durante el termino inicial del mismo, las partes pactaron en las condiciones del contrato la cantidad de **UN**

**MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.300.000)**, ultimo valor contractual del canon de arrendamiento como canon mensual - Cláusula Cuarta.

Cuarto: Con lo anterior, el canon actual se encuentra en **UN MILLON TRESCIENTOS PESOS M/CTE. (\$1.300.000)**.

Quinto: Los arrendatarios se comprometieron a pagar el canon mensual de manera anticipada y dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad en el domicilio del arrendador o en las oficinas del arrendador. -Clausula cuarta.

Sexto: El arrendatario, de manera injustificada se ha sustraído de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a:

- Canon junio de 2020 \$ 1.300.000
- Canon julio de 2020 \$ 1.300.000
- Canon agosto de 2020 \$ 1.300.000
- Canon septiembre de 2020 \$ 1.300.000
- Canon octubre de 2020 \$ 1.300.000
- Canon noviembre de 2020 \$ 1.300.000
- Canon diciembre de 2020 \$ 1.300.000
- Canon enero de 2021 \$ 1.300.000
- Canon febrero de 2021 \$ 1.300.000
- Canon marzo de 2021 \$ 1.300.000

Séptimo: De acuerdo a lo anterior, se puede afirmar que los arrendatarios se encuentran en **MORA Y FALTA DE PAGO** en favor del arrendador hasta la fecha de presentación de la demanda de una suma de dinero que asciende a la cantidad de **TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$13.000.000)**.

Octavo: El arrendatario injustificadamente, el 29 de mayo de 2020, envía comunicación a la arrendadora a su lugar de domicilio y adjunta tres (3) llaves, posiblemente del inmueble; en su escrito, manifiesta entre otras cosas, que decide dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral a consecuencia de la declaratoria de emergencia social, económica y ambiental a causa del COVID 19, y que de esta manera formaliza la entrega material del bien inmueble, sin embargo a pesar de los múltiples llamados a que formalice la entrega de la cosa arrendada, ha hecho caso omiso, pretendiendo con este acto haber concluido la relación contractual y considera así haber formalizado la entrega real y material del inmueble.

Noveno: La arrendataria desconoce el artículo El artículo 2006 del Código Civil, que define tres aspectos importantes para formalizar la entrega de la cosa arrendada: a) se debe verificar la desocupación del inmueble, por lo que las partes o los autorizados del arrendador y arrendatario deben estar presentes en el inmueble para cotejar el inventario inicial y verificar el estado del inmueble, así como verificar la desocupación total del mismo. b) la cosa arrendada, se debe poner a disposición del arrendador por parte del arrendatario, tal cual lo hizo el arrendador al arrendatario el su momento para su uso y goce. c) Se deben entregar las llaves.

Decimo: El incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del Arrendatario, da lugar al Arrendador para resolverlo y exigir la entrega inmediata del inmueble.

Décimo Primero: De manera expresa el arrendatario renunció a los requerimientos para constituirlos en mora-Cláusula Décimo Séptima del contrato.

Décimo segundo: El Arrendador me ha otorgado el correspondiente poder para dar inicio a esta acción.

### III- CAUSAL DE RESTITUCIÓN.

De acuerdo con los anteriores hechos, el arrendador invoca como causal para solicitar la restitución del inmueble, **MORA Y FALTA DE PAGO** en los cánones de arrendamiento.

### IV- PRETENSIONES

De conformidad a la declaración de los hechos, solicito respetuosamente al despacho hacer las siguientes declaraciones:

**PRIMERO:** Declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la señora **MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA**, como arrendador, **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**, como arrendatario, por **MORA Y FALTA DE PAGO** en los cánones de arrendamiento de junio, julio y agosto de 2020, referente al inmueble ubicado en la **CARRERA 13 # 94A - 25 OFICINA 205 EDIFICIO CENTRO EJECUTIVO CASTILLA** de la ciudad de Bogotá D.C., y cuyos linderos se encuentran anexos en la copia de la escritura pública número dos mil quinientos sesenta y seis (2.566) del treinta y uno (31) de agosto de mil novecientos noventa y cinco (1.995), otorgada en la notaria cuarenta y una (41) del circulo de Bogotá D.C.

**SEGUNDO:** Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la entrega real y material del inmueble ubicado en la **CARRERA 13 # 94A - 25 OFICINA 205 EDIFICIO CENTRO EJECUTIVO CASTILLA** de la ciudad de Bogotá D.C., así como de todas las personas que allí se llegaren a encontrar.

**TERCERO:** Que de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia se fije fecha por conducto de su despacho y/o se comisione a la autoridad competente o facultada de la ciudad para que practique la diligencia de lanzamiento.

**CUARTO:** Condenar en costas al demandado.

#### **V- PRUEBAS**

Solicito a usted tener como pruebas las siguientes:

#### **DOCUMENTALES:**

1. Copia del Contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.
2. Poder para la presente acción.
3. Carta arrendataria del 29 de mayo de 2020 y certificación inter rapidísimo.

#### **VI- COMPETENCIA**

Señor Juez, es usted competente para conocer de este asunto en razón a la naturaleza de la pretensión, la vecindad de las partes y la cuantía de la acción.

#### **VII- CUANTIA**

Se trata de un asunto de mínima cuantía teniendo en cuenta que el término inicial del contrato de arrendamiento fue de doce meses y que el canon mensual para este momento es la cantidad de **UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS. (\$1.300.000).**

#### **VIII- FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Considero aplicables al presente asunto el artículo 384 del Código General del Proceso y demás disposiciones que usted estime aplicables.

#### **IX- PROCEDIMIENTO**

Se trata de un proceso VERBAL de que trata el 384 del Código General del Proceso.

## X- ANEXOS

Junto con esta demanda allego los siguientes documentos:

1. Poder a mi otorgado.
2. Los anunciados en el acápite de pruebas.
3. Carta arrendataria del 29 de mayo de 2020 y certificación inter rapidísimo.
4. copia de la escritura pública número dos mil quinientos sesenta y seis (2.566) del treinta y uno (31) de agosto de mil novecientos noventa y cinco (1.995), otorgada en la notaria cuarenta y una (41) del circulo de Bogotá D.C.

## XI- NOTIFICACIONES

Demandado(s):

**GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**, las recibe en la **CARRERA 13 # 94A -25 OFICINA 205 EDIFICIO CENTRO EJECUTIVO CASTILLA** de la ciudad de Bogotá D.C. inmueble objeto de la presente acción.

Correo Electrónico: [melisar.30@hotmail.com](mailto:melisar.30@hotmail.com)

Demandante(s):

**MARIA LEONOR MATALLANA DE NOVOA**, las recibe en la **CARRERA 7B #134B -63 APARTAMENTO 401 TORRE 1** de la ciudad de Bogotá D.C.

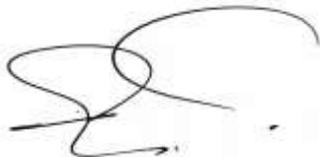
Correo electrónico: [lukitanovoa1911@gmail.com](mailto:lukitanovoa1911@gmail.com)

El suscrito apoderado de la parte demandante las recibe en la Calle 72 # 9-55 Oficina 203 de la ciudad de Bogotá y en la secretaria del Juzgado.

Correo Electrónico: [elfersantana@yahoo.es](mailto:elfersantana@yahoo.es)

Ruego darle el trámite que corresponde a esta demanda.

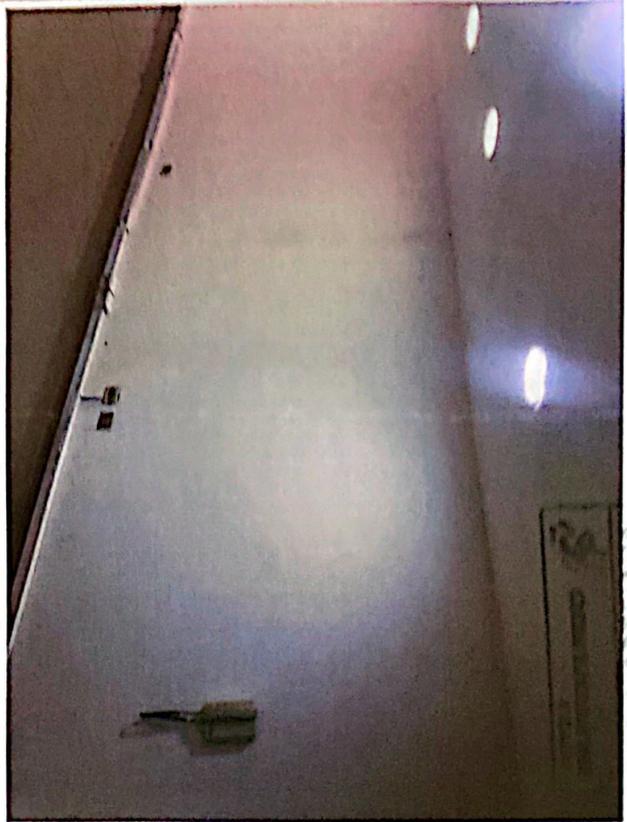
Respetuosamente,



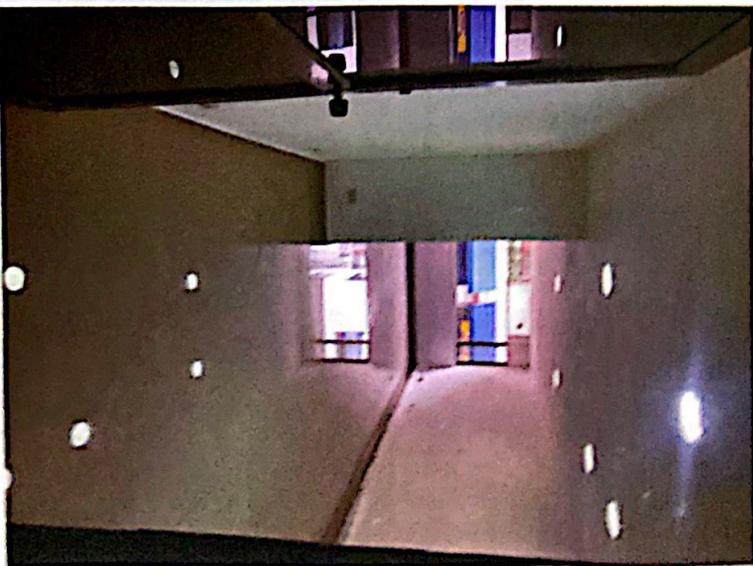
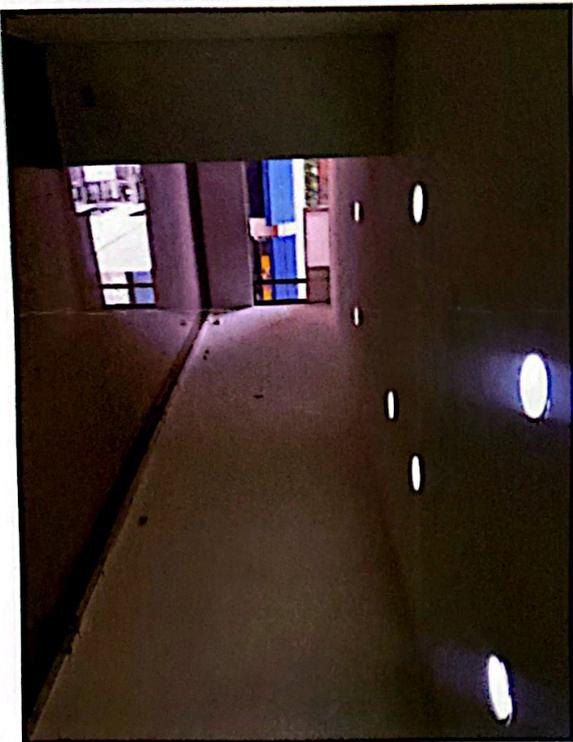
**ELVER FERNANDO SANTANA GUALTEROS**

C.C. No. 80.467.217

T.P. No. 244255 del Cons. Sup de la J.



COPIA COTEJADA  
CON ORIGINAL  
LICENCIA TIB  
MAYOR DE 18 AÑOS



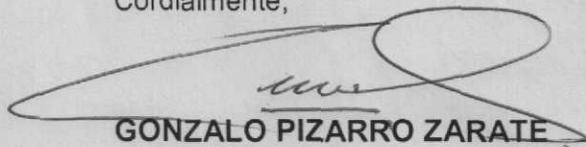
5. A la fecha de entrega del inmueble, además de la situación presentada con la **ARRENDADORA**, las medidas de cuarentena decretadas por el gobierno, el aislamiento obligatorio para mitigar el riesgo de contagio, el estrés propio de esa experiencia para una madre primeriza, la preocupación sobre las condiciones de salud del bebe y propias, como es de esperarse y apenas obvio, primó para ellos el cuidado y sometimiento al Riesgo mínimo de Contagio de los padres del bebe, aunado a que sus abuelos paternos y maternos, los primeros somos los codeudores y todos adultos mayores que residimos en la ciudad de Bucaramanga y en el municipio de Fusagasugá respectivamente, todos éramos objeto de restricción y con la fronteras de acceso a la ciudad de Bogotá cerradas, lo que no dejaban otras posibilidades que enviar las llaves por correo certificado.
6. Frente a la restitución material del bien por parte de **LA ARRENDATARIA** vale considerar qué se procedió a desocupar enteramente el inmueble, dejarlo a disposición de **LA ARRENDADORA** y dada las razones expuestas anteriormente remitir las llaves a través de la empresa de Correo Interrapidismo las que fueron debidamente recibidas por ella el día 30 de mayo como se evidencia en Carta porte de entrega **Número 700035414564**, y certificado por quien realiza la entrega Ana Lucia Zapata Parra, **Guía Certificación 3000207291286** también reposa en su poder.

De los antecedentes expuestos anteriormente han sido ustedes concedores desde el pasado 30 de mayo a las 5:09 pm cuando la **ARRENDATARIA** envió vía correo electrónico a los destinatarios [proarrenda@suramericana.com.co](mailto:proarrenda@suramericana.com.co); [reclamacionsura@increar.com.co](mailto:reclamacionsura@increar.com.co); [reclamacionsura@increar.com.co](mailto:reclamacionsura@increar.com.co) Asunto: Fwd: Comunicación terminación unilateral contrato No.18099, al que se adjuntaron los documentos, evidencias y trazabilidad relacionada con la restitución y dan fe y prueba de todos los argumentos aquí expuestos y del que le corrieron traslado a Usted.

Así las cosas, y para concluir:

De nuestra parte no debemos formalizar lo ya formalizado ni mucho menos solicitarle a usted se decrete la terminación de un contrato terminado de manera unilateral con acogimiento a un Decreto legislativo emitido en estado de excepción, por lo que es de su resorte aceptar o no la reclamación que la señora les haga y del nuestro dar por terminado el tema.

Cordialmente,



**GONZALO PIZARRO ZARATE**  
C.C 5.555.687  
CELULAR 3016659752

4. Estos aislamientos como era de esperarse tuvieron un impacto negativo en la mayoría de sectores económicos, por lo que el Ejecutivo debió tomar medidas respecto a muchos temas, es entonces cuando dictó los Decretos Legislativos (Con fuerza de Ley) y amparo constitucional 579 y 797 de 2020, actos mediante los cuales se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, y en materia de arrendamiento de locales comerciales, en el marco del Estado de Emergencia, Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020 y a los que se Acogió la **ARRENDATARIA**.
5. En cuanto a la situación en la que se encontraba la **ARRENDATARIA** a la fecha de los hechos, debemos hacer referencia a la Ley 1822 de 2017 Por medio de la cual se Incentiva la adecuada atención y cuidado de la primera infancia y se dictan otras disposiciones y a los lineamientos y procedimientos tomados por el Ministerio de Salud para la atención y cuidado de las madres gestantes, recién nacidos y mujeres en periodo de lactancia durante la Pandemia Covid 19 a fin de evitar contagio, complicaciones, discapacidades y muertes en las gestantes y los recién nacidos del país, Proceso GIP S 14 de junio 2020,

#### **ANTECEDENTES FACTICOS**

1. En virtud de las medidas de aislamiento obligatorio en todo el territorio nacional, los Arrendatarios se vieron afectados pues no podían como ya lo hemos expuesto en reiteradas ocasiones y comunicaciones, desarrollar la actividad comercial para la cual se había tomado el local en renta ni utilizarlo para los fines del arrendamiento, lo cual conlleva a un detrimento patrimonial y afectación de sus ingresos.
2. Esta situación desencadenó en que la Arrendataria señora **GERALDINE MELISSA SARMIENTO MANRIQUE**, en ese momento en estado de gestación tuviera un parto prematuro, y diera a la luz un bebé que debió permanecer hospitalizado por más de un mes y una vez en casa hacer parte del programa bebé canguro.
3. Pese a los ingentes esfuerzos para tratar de tener acercamientos la **ARRENDADORA** se negó a tener acuerdos conciliatorios respecto a la terminación del contrato, lo que conlleva a que se tomara la decisión de darlo por terminado de manera unilateral acogiéndose a las disposiciones legales que dictó el Gobierno en virtud de sus poderes excepcionales citados en el numeral 4 de los fundamentos jurídicos del presente escrito.
4. Previa a la entrega material del bien Los Arrendatarios procedieron a mandar a pintar el local, pagar los servicios públicos, el canon del mes de mayo y la administración, recibiendo por parte del encargado de la Administración el correspondiente Paz y Salvo hasta el mes de mayo 2020. ( Evidencias que reposan en su poder desde el mismo día)

Bucaramanga, agosto 22 de 2020

Señores

**Atn. ELVER SANTANA**

Departamento jurídico

SURA (INCREAR)

Bogotá

REF: TERMINACION UNILATERAL CONTRATO 189099  
ARRENDADORA: MARIA LEONOR MATAALLANA  
ARENATARIA: GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE  
DEUDORES SOLIDARIOS: GONZALO PIZARRO ZARATE Y MARIA  
ISABEL BUENO GALVIS

Respetado Abogado:

Con el propósito de dar por concluida la situación presentada con la Terminación Unilateral del Contrato relacionado en cita y lo atinente a su entrega material realizada desde el pasado 30 de mayo y ante las diferentes comunicaciones enviadas por Usted a la señora **GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE** Arrendataria del bien, me permito presentar los antecedentes en primer lugar de Orden jurídico y en segundo lugar de Orden fáctico para evidenciar que la insistencia en convocar a realizar algo que ya está hecho no tienen razón de ser, máxime siendo ustedes conocedores de la situación desde el mismo 30 de mayo como se evidencia en el acápite correspondiente.

#### ANTECEDENTES JURIDICOS

1. El Gobierno nacional debido a la Pandemia denominada **COVID -19** decretó el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional mediante EL Decreto 417 del 17 de marzo de por un periodo inicial de 30 días.
2. A partir de esta fecha (marzo) se han decretado 70 normas **con fuerza de Ley** y de estricto cumplimiento por un hecho jamás visto en la Historia reciente a nivel mundial y con repercusiones nefastas para la economía Global, con efectos según los expertos en temas económicos y de acuerdo con las proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI) toda vez que se espera que la Economía Mundial se contraiga este año un 3,2 % y Colombia en -7,8%, lo que se constituiría en la primera recesión desde 1999.
3. Entre las medidas tomadas para mitigar el riesgo de contagio del Virus Covid 19 se decretó la Cuarentena Obligatoria cuyos periodos se han venido ampliando desde el mes de marzo y hasta la fecha, con reaperturas sectorizadas en las diferentes áreas.(Decreto 457)

**PROCESO EJECUTIVO NO. 2022-00173-00 DEMANDANTE: SEGUROS GENERALES SURAMERICANA SA DEMANDADOS: GERALDINED MELISSA SARMIENTO MANRIQUE, MARIA ISABEL BUENO GALVIS Y GONZALO PIZARO ZARATE**

LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA <luz-dary28@hotmail.com>

Miércoles 8/03/2023 17:36

Para: Juzgado 48 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogota - Bogota D.C. <cmpl66bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes Respetados Doctores

Para su conocimiento y fines pertinentes reenvió contestación demanda, poder y anexos en formato PDF.

Muchas gracias por la atención prestada.

Atentamente,

LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA  
Abogada titulada  
Especialista en Derecho de Familia

---

**De:** LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA

**Enviado:** miércoles, 8 de marzo de 2023 5:00 p. m.

**Para:** cmpl66bt@cendoj.ramajudicial.gov.co <cmpl66bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** PROCESO EJECUTIVO NO. 22-0017300

ACOMPANÑO CONTESTACION DE DEMANDA Y ANEXOS

LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA

Abogada titulada

Especialista en Derecho de Familia



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS  
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE)

PROCESO No. 110014003066-2022-00173-00  
EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

Bogotá, D.C., - 3 AGO 2023

Teniendo en cuenta que los demandados GONZALO PIZARRO ZARATE y MARIA ISABEL BUENO GALVIS, se notificaron por aviso a través de apoderada; contestaron la demanda, la cual cumple con lo dispuesto en el artículo 96 del C. G. del P. y propusieron unas excepciones de mérito.

Reconócese a la abogada LUZ DARY MANRIQUE MENDOZA, como apoderado de los demandados en cita.

De la excepción de mérito que propuso la pasiva córrase traslado al ejecutante, por diez (10) días, artículo 443 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

  
MONICA VIVIANA MALDONADO SUAREZ  
JUEZ

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL  
TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN  
JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE  
BOGOTA D.C  
SECRETARÍA

Bogotá D.C. - 4 AGO 2023 HORA 8 A.M.

Por ESTADO N° 117 de la fecha fue notificado el auto anterior.

LUZ EREDIA TORRES MERCHAN  
Secretaria

ncrr