



AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO
ABOGADO ESPECIALIZADO

Señor:

JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE
E. S. D.

REFERENCIA: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: JAVIER ALONSO LOPEZ CADAVID

DEMANDADO. AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO

RADICADO: 95001-40-89-2020-00173-00

AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO, mayor y vecino de este municipio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio en mi condición de demandado dentro del asunto de la referencia, por medio del presente escrito me dirijo a usted muy respetuosamente, encontrándome dentro del término legal con el fin de contestar la presente demanda.

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO; Es cierto.

AL SEGUNDO; Es Cierto. Tal como lo manifiesta el demandante, en mi condición de arrendatario, durante el primer año de ejecución del contrato de arrendamiento, cumplí a cabalidad con mis obligaciones contractuales, hasta el mes de mayo de 2020, cuando con ocasión de la pandemia y el cierre de los despachos judiciales, se afectaron mis ingresos de manera sustancial, toda vez que mi única fuente de ingreso es el ejercicio de mi profesión como abogado litigante.

AL TERCERO; Es Cierto, pero el incumplimiento se debió, a una fuerza mayor, pues mi única fuente de ingreso es el ejercicio de mi profesión como abogado litigante; y la pandemia generada por el covid 19, afectó sustancialmente mis ingresos; pues desde el pasado 15 de marzo de 2020, el Consejo Superior de la judicatura, ordenó el cierre de los despachos judiciales mediante acuerdo PCSJA-11517, y ordenó suspender los términos judiciales en todo el país a partir del 16 y hasta el 20 de marzo de 2020; posteriormente mediante los acuerdos PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020 y, PCSJA20-11526 del 22 de marzo de 2020, los términos judiciales fueron suspendidos en todo el territorio nacional hasta el día 26 de abril de 2020, y así sucesivamente hasta el 01 de julio de 2020.

AL CUARTO. NO ES CIERTO; Si bien es cierto, que en el contrato de arrendamiento se pactó una cláusula penal por el retardo en el pago de una o más mensualidades; también es cierto, que ese incumplimiento, se debió a una fuerza mayor; cual es, el caso de la pandemia originada por el covid – 19, que puso en jaque al mundo entero; no solamente a la economía, sino, a la humanidad misma, a la especie humana. De hecho el retardo en el pago del canon de arrendamiento, se debió al cierre de los despachos judiciales, y como ya lo he manifestado, mis ingresos dependen única y exclusivamente de mi actividad como abogado litigante.

El **caso fortuito** y la **fuerza mayor** se refieren a la imposibilidad, no imputable al deudor, de realizar la prestación debida y produciendo el efecto, generalmente, de exonerar al deudor del cumplimiento de la misma, liberándolo de su obligación a pesar de no haber satisfecho el derecho del acreedor.

Según el artículo 64 del **Código Civil Colombiano**, se denomina **fuerza mayor o caso fortuito** “el imprevisto o que no es posible resistir (...)”. Esto, debe entenderse como la imposibilidad sobrevenida para cumplir una obligación por un hecho imprevisible, irresistible y externo.

AL QUINTO; ES parcialmente Cierto; pero que es lo cierto; que no se ha pagado el canon de arrendamiento, pero no se han pagado porque el pasado 24 de noviembre, cuando tuve los recursos económicos para cancelar el valor de los cánones adeudados, me dirigí a la oficina de la administradora del inmueble arrendado señora NADIA LOPEZ, en compañía de mi codeudor doctor **PEDRO HUMBERTO VARGAS HERNANDEZ**, y en esa oportunidad haciendo uso de la arrogancia y prepotencia que la caracteriza me manifestó que con ella no tenía nada que hablar, que ya ese tema estaba en manos de su abogado, a menos que le pagara los cánones adeudados, la cláusula penal y que le desocupara el local y los honorarios del abogado; desde luego que no accedí a su maldita arrogancia y, procedí a comunicarme con el Abogado MANUEL SEGURA



AMARY DE JESUS PEREZ PALOMINO

ABOGADO ESPECIALIZADO

VELANDIA, quien me manifestó que se encontraba en la ciudad de Villavicencio, pero que no le asistía ningún tipo de conciliación conmigo.

NO ES CIERTO, que no haya atendido el requerimiento de entregar el inmueble; desde el pasado 26 de noviembre desocupe en el mencionado inmueble, es decir, dos días después que la administradora me exigió el pago de los cánones, la cláusula penal y los honorarios del abogado. No se lo entregué a ella, porque me dijo que me entendiera con el abogado y, abogado estaba en Villavicencio.

AL SEXTO; ES PARCIALMENTE CIERTO. Es cierto que me llegó la mencionada comunicación; la razón por la cual no asistí al llamado que me hiciera la sagrada inquisición, es que aún no había conseguido el dinero para pagarles; en una oportunidad que fui a hablar con ella sobre el tema, me manifestó que con ella se hablaba era con plata en mano.

AL SEPTIMO; Es parcialmente cierto; efectivamente se deben los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre octubre y noviembre; pues el día 26 de noviembre desocupe el mencionado local.

NO ES CIERTO, QUE este debiendo servicios públicos; el pasado 12 de enero de 2021, cancele el recibo No 20824986, a nombre del arrendador JAVIER LOPEZ, DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 No 21 – 54, **por valor de doscientos ochenta y ocho mil seiscientos veinticuatro pesos (\$288.624).**

A LAS PRETENSIONES

ME opongo a las pretensiones en los siguientes términos:

A la primera; por sustracción de materia, no hay lugar a pronunciamiento alguno por parte del despacho, toda vez, que el inmueble fue desocupado desde el pasado 26 de noviembre de 2020, debidamente entregado.

A la segunda; A la primera; por sustracción de materia, no hay lugar a pronunciamiento alguno por parte del despacho, toda vez, que el inmueble fue desocupado desde el pasado 26 de noviembre de 2020, debidamente entregado.

A la tercera; A la primera; por sustracción de materia, no hay lugar a tal diligencia de entrega, toda vez, que el inmueble fue desocupado desde el pasado 26 de noviembre de 2020, debidamente entregado.

A la quinta; me opongo, el NO pago oportuno de los cánones de arrendamiento, se debió a una fuerza mayor; cual es, el caso de la pandemia originada por el covid – 19, que puso en jaque al mundo entero; no solamente a la economía, sino, a la humanidad misma, a la especie humana. De hecho el retardo en el pago del canon de arrendamiento, se debió al cierre de los despachos judiciales, y como ya lo he manifestado, mis ingresos dependen única y exclusivamente de mi actividad como abogado litigante. En el presente caso, nos encontramos frente a un caso típico de caso fortuito o fuerza mayor.

Según el artículo 64 del **Código Civil Colombiano**, se denomina **fuerza mayor o caso fortuito** “el imprevisto o que no es posible resistir (...)”. Esto, debe entenderse como la imposibilidad sobrevenida para cumplir una obligación por un hecho imprevisible, irresistible y externo.

Asimismo, invoco, dada la precaria situación económica por la que atravieso, solicito, se me conceda el amparo de pobreza, consagrado en el artículo 151 del C.G.P. y, en tal virtud, se me brinde la oportunidad de ser escuchado en el proceso. Máxime cuando mi codeudor fue objeto de embargo y se le están descontando los valores adeudados.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. COBRO DE LO NO DEBIDO

Este medio exceptivo, se configura en el presente asunto, porque se están cobrando bajo la modalidad de juramento estimatorio, algunos valores que se encuentran a paz y salvo



AMARY DE JESUS PEREZ PALOMINO

ABOGADO ESPECIALIZADO

Así por ejemplo, se están cobrando unos valores por concepto de servicios públicos domiciliarios, cuando ya estos fueron cancelados el pasado 12 de enero de 2021, cancele el recibo No 20824986, a nombre del arrendador JAVIER LOPEZ , DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 No 21 – 54, **por valor de doscientos ochenta y ocho mil seiscientos veinticuatro pesos (\$288.624).**

Asimismo, se estima bajo dicho juramento un valor por \$1.100.000, correspondiente a una clausula penal, por haber incurrido en mora en el pago de los cánones adeudados; cuando ya se ha manifestado que el NO pago oportuno de los cánones de arrendamiento, se debió a una fuerza mayor; cual es, el caso de la pandemia originada por el covid – 19, que puso en jaque al mundo entero; no solamente a la economía, sino, a la humanidad misma, a la especie humana. De hecho el retardo en el pago del canon de arrendamiento, se debió al cierre de los despachos judiciales, y como ya lo he manifestado, mis ingresos dependen única y exclusivamente de mi actividad como abogado litigante. En el presente caso, nos encontramos frente a un caso típico de caso fortuito o fuerza mayor.

Según el artículo 64 del **Código Civil Colombiano**, se denomina **fuerza mayor o caso fortuito** “el imprevisto o que no es posible resistir (...)”. Esto, debe entenderse como la imposibilidad sobrevenida para cumplir una obligación por un hecho imprevisible, irresistible y externo.

En ese orden de ideas, No le asiste derecho alguno para cobrar esos valores.

2. Las demás que resulten probadas de conformidad con el artículo 282 del C.P.G.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Como puede apreciarse, los valores declarados bajo juramento estimatorio, no obedecen a la realidad y desbordan los fundamentos de facticos y jurídicos de la presente demanda;

Así por ejemplo, se están cobrando unos valores por concepto de servicios públicos domiciliarios, cuando ya estos fueron cancelados el pasado 12 de enero de 2021, cancele el recibo No 20824986, a nombre del arrendador JAVIER LOPEZ , DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 No 21 – 54, **por valor de doscientos ochenta y ocho mil seiscientos veinticuatro pesos (\$288.624).**

Asimismo, se estima bajo dicho juramento un valor por \$1.100.000, correspondiente a una clausula penal, por haber incurrido en mora en el pago de los cánones adeudados; cuando ya se ha manifestado que el NO pago oportuno de los cánones de arrendamiento, se debió a una fuerza mayor; cual es, el caso de la pandemia originada por el covid – 19, que puso en jaque al mundo entero; no solamente a la economía, sino, a la humanidad misma, a la especie humana. De hecho el retardo en el pago del canon de arrendamiento, se debió al cierre de los despachos judiciales, y como ya lo he manifestado, mis ingresos dependen única y exclusivamente de mi actividad como abogado litigante. En el presente caso, nos encontramos frente a un caso típico de caso fortuito o fuerza mayor.

Según el artículo 64 del **Código Civil Colombiano**, se denomina **fuerza mayor o caso fortuito** “el imprevisto o que no es posible resistir (...)”. Esto, debe entenderse como la imposibilidad sobrevenida para cumplir una obligación por un hecho imprevisible, irresistible y externo.

RECONOCIMIENTO DE MEJORAS

Solicito se me reconozca el valor de unas mejoras, que tuve que realizar en el mencionado inmueble, consistente en un cielo raso en material PVC; por valor de UN MILLON CIEN MIL PESOS (\$1.100.000)M/CTE.



AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO
ABOGADO ESPECIALIZADO

Cabe precisar que esta mejora no fue autorizada por el arrendador, pero dado el grado de deterioro que presentaba el cielo raso de madera que tenía el inmueble, cuando lo tome en arriendo y, que además era bastante antigénico, pues presentaba malos olores; pues se había convertido en una completa ratonera, la única forma de hacer buen uso de él y, poder instalar el aire acondicionado, era colocar un nuevo cielo raso en P.V.C. y 03 lámparas de luz led.

Para efectos de determinar el valor de las mencionadas mejoras, solicito que se lleve a cabo una inspección judicial al inmueble en mención.

Solicito que este valor, sea descontado del valor de los cánones adeudados.

ANEXOS:

1. Facturas referente a las mejoras realizadas en el mencionado inmueble.
2. recibo No 20824986, a nombre del arrendador JAVIER LOPEZ , DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 No 21 – 54, por valor de doscientos ochenta y ocho mil seiscientos veinticuatro pesos (\$288.624).
3. memorial de fecha 11 de febrero de 2021, dirigido al arrendador, con el fin de entregarle las llaves del inmueble, recibido por el abogado MANUEL SEGURA VELANDIA.

De usted, Atentamente,

AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO
CC- 7.377.882 de San Pelayo, Córdoba
T.P. 102701 del C. S de la judicatura