

Sevilla, Valle del Cauca, 7 de diciembre de 2021.

**Señora**

**Dra. DIANA LORENA ARENAS RUSSI  
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA VALLE DEL CAUCA  
j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co**

RADICADO: 2021-00073  
PROCESO: VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: PARROQUIA BASÍLICA MENOR "SAN LUIS GONZAGA"  
DEMANDADA: JENNY PATRICIA GIRALDO SÁNCHEZ

En calidad de apoderado judicial la Demandada **JENNY PATRICIA GIRALDO SÁNCHEZ**, domiciliada en EE.UU, con cédula de ciudadanía Nro.29.832.115 de Sevilla, Valle, obrando conforme poder de representación judicial, procedemos a contestar la Demanda de la referencia.

Nuestra oposición a la *causa petendi* estriba en lo siguiente:

#### **CONTESTACIÓN A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

Respecto los hechos expuestos en la demanda manifestamos:

**HECHO PRIMERO:** Es cierto.

**HECHO SEGUNDO:** Es cierto.

**RODRÍGUEZ SERNA  
ABOGADOS & ASOCIADOS**

**HECHO TERCERO:** Es parcialmente cierto, por lo siguiente:

Si bien la Demandada presentó retraso en el pago de los cánones de arrendamiento con el Demandante, esto ocurrió con ocasión a una fuerza mayor, la cual se configuró con ocasión a la pandemia de Coronavirus Covid 19, que generó cambios en las condiciones sociales y económicas en Sevilla, en el Valle del Cauca, en Colombia y en el mundo. En Colombia desde marzo de 2020, debido a la pandemia, se generó un estado de emergencia económica, sanitaria y ambiental que llevó a restricciones de movilidad de la ciudadanía por parte de las autoridades, lo cual llevó que la Demandada en ocasiones no pudiera abrir al público el establecimiento de comercio denominado Heladería Don Chepe, que funciona en el inmueble objeto de contrato de arrendamiento entre las partes de este proceso; y posteriormente se le prohibió el cien por ciento (100%) del aforo para clientes en su establecimiento de comercio. Y como era de esperarse con la crisis económica producto de la pandemia, sus ventas se redujeron. Por lo anterior debido, la fuerza mayor descrita, la Demandada no pudo cumplir sus obligaciones contractuales de pago oportuno del canon de arrendamiento en el plazo acordado, encontrándose justificada por un eximente de responsabilidad.

**HECHO CUARTO:** No es cierto, procedo a explicar:

Desde el inicio del contrato de arrendamiento del inmueble donde funciona el establecimiento de comercio Heladería Don Chepe, la Demandada contó con la autorización de su arrendador para la instalación del parasol indicado en este hecho.

**HECHO QUINTO:** Es cierto.

**HECHO SEXTO:** No es cierto, procedo a explicar:

La Demanda no reside de tiempo atrás en Colombia, por lo cual no ha sido contactada por el Demandante o su apoderado judicial para la entrega del inmueble objeto de arrendamiento; con lo cual tampoco está de acuerdo, ya que se ha allanado a cumplir el contrato.

**HECHO SÉPTIMO:** Lo manifestado en este hecho no es una situación fáctica en la que haya intervenido mi poderdante, es solo una apreciación del Demandante.

**HECHO OCTAVO:** Lo manifestado en este hecho no es una situación fáctica, es solo una apreciación del Demandante a la que pretende darle efectos jurídicos.

**HECHO NOVENO:** Lo manifestado en este hecho no es una situación fáctica, es solo una apreciación del Demandante a la que pretende darle efectos jurídicos.

**HECHO DÉCIMO:** Es parcialmente cierto, procedo a explicar:

La Demanda solo ha realizado una consignación en la cuenta indicada del banco Agrario, las demás en la cuenta del Bancolombia del Demandante.

### **CONTESTACIÓN A LAS PRETENSIONES**

Nos oponemos a la totalidad de las pretensiones de la demanda, pues las mismas no cuentan con los presupuestos fácticos o jurídicos para salgan avante.

No existe fundamento legal para que se decrete la terminación del contrato, como tampoco la restitución del inmueble, a su vez, no existen cánones en mora y no hay razón para la exigibilidad de la clausula penal.

Por lo cual proponemos los siguientes medios de defensa.

### **EXCEPCIONES DE MERITO**

Respecto a la *causa petendi* de la parte Demandante, presentamos las siguientes excepciones de merito o fondo que titulamos y desarrollamos así:

**I. FUERZA MAYOR COMO EXIMENTE DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL  
DE LA DEMANDADA:**

Es ampliamente conocido que el gobierno local, el nacional y autoridades competentes establecieron el aislamiento preventivo obligatorio de todos los habitantes de Colombia para evitar el contagio dentro de la Emergencia Sanitaria, Económica y Ecológica decretada por la pandemia por el Coronavirus Covid -19.

Por lo anterior desde finales de marzo de 2020 las condiciones en que la Demandada ejercía el comercio en el local comercial objeto de restitución en esta Demanda , donde funciona el establecimiento de comercio Heladería Don Chepe, han cambiado, al punto que Heladería Don Chepe ha estado cerrada por orden de las autoridades competentes, posteriormente ha tenido que reducir su aforo para atención al público, circunstancias que han reducido los ingresos de la Demandada con ocasión a su actividad comercial.

Es claro que mi representada al momento de suscribir el contrato de arrendamiento nunca concibió la posibilidad que la actividad para la cual se suscribió el contrato no se pudiera realizar de forma prolongada como resultado de medidas gubernamentales para controlar los efectos de una pandemia, tal situación para efectos contractuales es considerada en nuestro ordenamiento jurídico como fuerza mayor establecida en el **Art. 64 del Código Civil** <sup>1</sup>. Para que se origine la excepcional figura jurídica de fuerza mayor, deben presentarse dos (2) requisitos en los hechos que la generan **i) imprevisibilidad**, al respecto la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL** la define como “(...) siendo necesario, claro está, “examinar cada situación de manera específica y, por contera, individual”, desde la perspectiva de los tres criterios que permiten, en concreto, establecer si el hecho es imprevisible, a saber: “1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo” (Sentencia de 23 de junio de 2000; exp.:

---

<sup>1</sup>**CÓDIGO CIVIL ARTICULO 64. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** 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.

**RODRÍGUEZ SERNA  
ABOGADOS & ASOCIADOS**

5475) (...)” e ii) **irresistibilidad**, la misma **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL** la ha definido como “ (...) *un hecho “es irresistible, “en el sentido estricto de no haberse podido evitar su acaecimiento ni tampoco sus consecuencias, colocando al agente –sojuzgado por el suceso así sobrevenido- en la absoluta imposibilidad de obrar del modo debido, habida cuenta que si lo que se produce es tan solo una dificultad más o menos acentuada para enfrentarlo, tampoco se configura el fenómeno liberatorio del que viene haciéndose mérito” (Se subraya. Sentencia de 26 de noviembre de 1999; exp.: 5220).(…)*”.

De acuerdo a lo anterior es claro que las medidas de aislamiento preventivo decretadas por el Gobierno tienen efectos de fuerza mayor en la ejecución del contrato de arrendamiento veneno de esta Demanda. Por efecto de la fuerza mayor que ha afrontado la Demanda no le es exigible el cumplimiento del contrato en las condiciones ex ante de la fuerza mayor lo prende el Demandante.

**II.CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:**

La Demandante ha cumplido todas sus obligaciones de mantenimiento del inmueble como lo acordó con el Demandante en la ejecución del contrato.

**EXCEPCIÓN DE OFICIO O ECUMÉNICA:** En el evento que este Juzgado encuentre probado hechos susceptibles de generar una excepción de oficio solicitamos sea declarada.

**PRUEBAS**

Solicito sean decretadas y practicadas las siguientes pruebas necesarias para demostrar los hechos en que se funda esta defensa.

**DECLARACIONES:**

1) Solicitamos sean citados a declarar sobre los hechos en que se fundamenta la demanda y la contestación de la misma, en especial que manifiesten en qué condiciones se instaló el parasol en el inmueble objeto de arrendamiento a las siguientes personas:

- Gabriel Sánchez Ramírez, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 6.349.506, del cual desconocemos su correo electrónico.

- Oleiner Torres, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 9.774.089 expedida en Armenia, Quindío con correo:parasoleslluviasol@hotmail.com

- Fanny García Betancur, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 29.813.574, de la cual desconocemos su correo electrónico.

- Ana Karina Giraldo, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.120.498.117, sin correo electrónico

**DECLARACIÓN DE PARTE**

Solicito se decrete declaración de parte para **JENNY PATRICIA GIRALDO SÁNCHEZ** conforme cuestionario que absolverá en la oportunidad procesal correspondiente.

**INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito se decrete interrogatorio de parte para el Parroco **Bernardo Henry Salcedo Mesa**, conforme cuestionario que absolverá en la oportunidad procesal correspondiente.

**RODRÍGUEZ SERNA  
ABOGADOS & ASOCIADOS**

**PRUEBA DOCUMENTAL**

Solicito se oficie a la Alcaldía de Sevilla, Valle del Cauca, para que informe con ocasión de la pandemia por coronavirus Covid - 19 qué restricciones de movilidad ha decretado en el área urbana de Sevilla desde el año 2020 a la fecha.

Atentamente,



**ÓSCAR MAURICIO RODRÍGUEZ SERNA**  
**CC. Nro.89.009.661 de Armenia, Quindío**  
**T.P. Nro.119 505 del C. S. de la Jud.**