

TRASLADO POR SECRETARIA EL RECURTOSO DE REPOSICIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 110 Y 370 DEL C-G-P.-

RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TRASLADO
2021-0114	REST INMUEBLE	LUCIA GÓMEZ DE GALVIS	LUZ GLADYS ARANGO	TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MERITO A 71 AL74 POR 5 DÍAS.

FIJADO EN LA SECRETARIA DEL DESPACHO HOY 24 DE OCTUBRE 21 DE 2018 A LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.)

  
EDWAR FIGUEROA-BARD  
SECRETARIO AD-HOC



CORRE TRASLADO A PARTIR DEL 25 DE OCTUBRE DE 2021, HASTA EL 27 DE OCTUBRE A LAS CINCO DE LA TARDE (5.00P.M.)

  
-PATRICIA A. BARRIENTOS BALBIN  
SECRETARIA.

Segovia, 05 de septiembre de 2022

Señores

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL**

Segovia, Antioquia

---

<b>RADICADO:</b>	2021-00114
<b>PROCESO:</b>	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
<b>DEMANDANTE:</b>	LUCÍA GÓMEZ DE GALVIS C.C. 22.085.505
<b>DEMANDADA:</b>	LUZ GLADYS ARANGO ALVAREZ C.C. 22.087.057
<b>ASUNTO:</b>	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

---

**DAMARIS YULIET TORO CASTAÑO**, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional número 229.431 del Consejo Superior de la Judicatura y de la cédula de ciudadanía número 43.625.958 expedida en Medellín, con domicilio en Segovia, Antioquia en calidad de apoderada judicial de la Señora **LUZ GLADYS ARANGO ALVAREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.087.057 de Segovia, Antioquia, de estado civil soltera, por viudez, domiciliada en el Municipio de Segovia - Antioquia, en calidad de demandada dentro del proceso de la referencia, procedo a contestar el traslado de la demanda en los siguientes términos:

#### I. EN CUANTO A LOS HECHOS

**PRIMERO:** Se acepta, conforme a documentación aportada

**SEGUNDO:** Se acepta parcialmente, si bien el inmueble si está conformado por primer y segundo piso, desconoce mi representada la identificación plena del inmueble, será debate probatorio

**TERCERO:** Se acepta, es cierto que la dirección del inmueble es la calle sucre nro. 51 – 16, del Municipio de Segovia, Antioquia

**CUARTO:** Se acepta, conforme a documentación aportada al proceso

**QUINTO:** Se acepta parcialmente, pues si bien en el proceso de sucesión se le adjudico el inmueble descrito a la demandante, no le consta a mi representada que sea el mismo que tiene en arrendamiento, será debate probatorio

**SEXTO:** Se acepta parcialmente, si bien es cierto que el canon pactado entre el señor ALBERTO GALVIS y mi representada fue inicialmente de \$200.000, se niega que se haya incrementado por acuerdo de las partes hasta \$1.300.000.

Se pone en conocimiento que, en el año 2017 mi representada cancelaba la suma mensual de \$950.000, en el año 2018 la suma de 1.000.000, en el año 2019, 1.050.000, en el año 2020, 1.100.000, en el año 2021, 1.150.000.

Lo que indica un aumento anual en los últimos años de \$50.000, sin que hasta la fecha la señora LUCÍA haya demandado a la señora GLADYS por concepto de aumento de canon de arrendamiento, entendiéndose que esta, aceptó tácitamente el aumento anual desde el año 2017 en esos valores, por tanto para el año 2022 el canon se encuentra en \$1.200.000 y no en \$1.300.000, como mal lo hace ver la demandante, pues no existe comunicado dirigido a mi representada, ni escrito, ni acuerdo verbal en que las partes hayan pactado dicho valor.

**SÉPTIMO:** Se niega, manifiesta mi representada que no adeuda el total de los meses relacionados, será debate probatorio.

Se informa que la señora LUCIA contaba con una cuenta bancaria inicialmente en la COOPERATIVA FINANCIERA DE ANTIOQUIA, en la cual la señora GLADYS depositaba los cánones correspondientes, al respecto se realizaron consignaciones directas a esta cuenta el 16 de noviembre de 2019, cuatro consignaciones el mismo día 07 de diciembre de 2019 de \$1.050.000 cada una y otra más el 16 de diciembre de 2019, para un total de consignaciones de \$ 6.800.000, valor con el cual se pagó octubre, noviembre, diciembre de 2019, enero, febrero y marzo de 2020.

Ahora, en el mes de marzo de 2020 en adelante, es de conocimiento público que fuimos afectados a nivel mundial por el COVID-19 y mi representada no fue la excepción, pues debido al aislamiento social decretado por el Gobierno Nacional, afectó los ingresos del negocio y por tanto de la arrendataria.

Al respecto deberá tener presente el despacho, que el Gobierno Nacional decretó un alivio a los arrendatarios entre el 15 de abril de 2020 al 30 de junio de 2020 (2.5 meses, \$2.750.000).

De otro lado, manifiesta mi poderdante que el apoderado de la demandante, Dr. OSCAR DARÍO VÁSQUEZ, se puso en contacto con mi representada, pactando el pago de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)** en la cuenta del abogado por concepto de abono y los demás abonos que la señora Gladys pudiera realizar a la señora LUCIA mensualmente, razón por la cual mi representada quedó tranquila, dejando en su síquis que podía ir pagando lo adeudado poco a poco, tal como lo viene haciendo, pues cada mes consigna una suma superior a la correspondiente, a pesar que le insistió a este que firmaran un documento de lo acordado, el Dr. Vásquez le dijo que no era necesario.

**OCTAVO:** Se niega, más que un hecho es una apreciación del libelista.

Se pone en conocimiento al despacho, que tanto mi representada, como su hija MIGDONIA ESTHER OSORNO, con quien trabaja en la droguería, estuvieron gravemente enfermas de COVID-19 en el año 2021, en virtud además de las restricciones de aislamiento impuestas por el gobierno nacional en materia de emergencia sanitaria en el año 2020, mi representada se vio muy afectada económicamente, dado que primero la droguería no pudo tener ingresos para su sostenimiento en el año 2020 por las efímeras ventas y sumado la enfermedad de ambas, que generó un alto costo en gastos hospitalarios y de cuidado, como la falta de poder estar presente en la droguería como empleadas.

Sumado a lo anterior, informa la demandada que hubo un daño sustancial por humedad en el techo del local, cuyos costos de estas mejoras necesarias fueron asumidos por mi representada, a pesar de haber sido informada la arrendadora de tal situación, pues siempre las mejoras del local durante todo el tiempo del contrato han sido asumidas por mi representada.

**NOVENO:** Se acepta, conforme a poder aportado

## II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a cada una de las pretensiones de la demanda.

En especial al de no ser escuchada, pues le asiste el derecho a mi representada de ser escuchada, conforme lo establece el numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso (...) *“o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquél”*, por tanto se allegan los recibos correspondientes.

72

### III. EXCEPCIONES

Propongo las siguientes excepciones de Merito

#### ✓ PAGO Y COBRO DE LO NO DEBIDO

Manifiesta mi representada, que realizó los pagos correspondientes a los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2019 y enero de 2020, con un canon mensual de \$1.050.000, pagos realizados en la anterior cuenta de la CFA de la demandante el día 07 de diciembre de 2019, los mismos que se pagaron hasta ese mes de diciembre, en virtud al paro minero que hubo en el Municipio de Segovia y que trajo como consecuencias el retraso económico para el municipio, pagos que no fueron relacionados por la demandante, pese a la existencia de los mismos, igualmente no se relacionó el abono realizado por mi representada a la cuenta del Dr. OSCAR DARIO VASQUEZ por la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000), que deberán tenerse como pago de los meses de febrero y marzo de 2020.

Ahora respecto de los meses de abril, mayo y junio de 2020, en virtud a los alivios dados por el Gobierno Nacional a los arrendatarios, en comprensión a la difícil situación económica que atraviesan los establecimientos de comercio, no deberán ser computados como adeudados por mi representada, pues no es un secreto para nadie que grandes y pequeñas empresas en su mayoría quebraron, y otras se encuentran endeudadas.

Se reitera que el canon para el año 2019 correspondió a \$1.050.000, para el 2020 de \$1.100.000, para el 2021 de \$1.150.000 y para el 2022 de \$2.200.000, no es de recibo por mi representada que se haya pactado entre las partes un canon de \$1.300.000 para el año 2020, ahora para el año 2017 el canon estaba estipulado en \$950.000, el cual ha tenido un aumento de CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000) anuales, arrojando como canon para el año 2020 UN MILLON CIEN MIL PESOS (\$1.100.000), además la demandante no instauró proceso en contra de mi representada a fin de reajuste de estos valores, consecencialmente los aceptó de manera fáctica.

Informa además la señora GLADYS, que ha hecho consignaciones por \$1.300.000 entre los meses de marzo y diciembre de 2021 y por \$1.350.000 entre los meses de enero y agosto de 2022, para un total de abonos extra de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$2.200.000). Dineros que ahora son consignados a la nueva cuenta de la demandante, del banco Agrario.

Por lo expuesto, no deberá prosperar el total presuntamente adeudado por mi representada y discriminado en la pretensión tercera de la demanda, pues no se ajusta a la realidad de los hechos.

#### ✓ EXISTENCIA DE ACUERDO DE PAGOS

De otro lado y como bien se dijo en los hechos de esta contestación, manifiesta mi representada que estuvo en contacto con el Dr. OSCAR DARIO VASQUEZ, llegando a un acuerdo verbal de pagos y abonos, razón por la cual la señora GLADYS le consignó a su cuenta el total de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) y por ello los relacionó como abonos a los meses de febrero y marzo de 2020 y además siguió realizando abonos mensuales de CIEN MIL PESOS (\$100.000) para el año 2021 y de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000) para el año 2022, junto con el pago del canon correspondiente, para un abono extra de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$2.200.000).

Conforme a la existencia de este acuerdo de pagos, no existe incumplimiento de pagos por mi representada, pues la misma viene realizando los abonos mes a mes, sumado además

que le sugirió al Dr. OSCAR que se pactara por escrito y sin embargo este manifestó que debía hablarlo con su cliente, a pesar de haber recibido ya los TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000), por tanto al abogado no manifestó rechazo por parte de la arrendadora, mi cliente deja por entendido que podía pagar la deuda a cuotas como se viene realizando.

#### ✓ MEJORAS – COMPENSACIÓN

Manifiesta mi representada, que en varias ocasiones ha tenido problemas con el establecimiento de comercio en virtud a daños estructurales y de humedad, que no han sido reparadas por la arrendataria, pese a que esta se lo pone en conocimiento y ser de carácter necesarias, teniendo que asumir a su cargo los costos de las mismas.

En el 2019 el inmueble del segundo piso que corresponde al mismo inmueble, tuvo un gran daño por humedad, la cual se trasladó al techo de la droguería San Crispin, local objeto del presente proceso, causándole perjuicios materiales a mi representada por pérdida de mercancía por más de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000), razón por la cual se vio obligada a realizar a su cargo las mejoras necesarias para cesar dicha humedad, por un costo aproximado de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000).

Razón por la cual, deberá compensarse estos valores asumidos por la señora GLADYS al presunto valor adeudado.

#### ✓ CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

Las medidas adoptadas por los gobiernos para mitigar la expansión de la pandemia causada por el virus covid-19 alteró las circunstancias con base en las que se establecieron millones de relaciones jurídicas derivadas de obligaciones legales o negociales y afectó su cumplimiento, ahora, mi cliente no fue la excepción pues como bien se ha manifestado en el local objeto de restitución funciona un establecimiento de comercio denominado Droguería San Crispin, cuyas ventas se vieron frustradas.

Se tiene por probada la alteración de las circunstancias y los supuestos con los que se entabló la relación dado que el hecho de que durante meses se haya restringido la libertad de circulación por el territorio nacional lo que generó un impacto inédito en el comportamiento de la economía es un hecho notorio y hay suficientes evidencias; por tanto este cambio de supuestos produjo un efecto que alteró la situación de la obligada y del objeto mismo de la relación en forma tal que se afectó el cumplimiento de la obligación inicialmente prevista, razón por la cual mi representada se atrasó en el pago de algunos meses.

Aplicando los principios constitucionales, en especial el de solidaridad, y varios otros legales propios de figuras clásicas del derecho civil, como la fuerza mayor, la excesiva onerosidad, la imprevisión, el equilibrio de la ecuación contractual y otras son derechos que deberán ser valorados a favor de mi representada, pues ésta no ha dejado de cumplir sus pagos oportunamente desde el año 1988, inicio del contrato y el retraso de algunos meses del año 2020 se debió como ya se dijo, por caso fortuito o fuerza mayor externa, esto es por el COVID-19, sumado a esto, ella realizó un pago de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) y abonos mensuales, de allí que deberá protegerse sus derechos.

Ahora, se ha planteado en virtud a los múltiples procesos similares al que nos corresponde, que el arrendatario tiene derecho a exigir que se modifiquen las condiciones inicialmente pactadas, e incluso a pedir que se tenga por no causado el valor del alquiler dado que el objeto del contrato, que es precisamente el uso del bien no se pudo ejecutar por circunstancias ajenas a ambas partes.

Para hacer efectivo ese derecho de los arrendatarios a modificar las condiciones pactadas cuando se dan las condiciones señaladas pueden adoptarse remedios legales aplicables a todos los casos, en nuestro caso existió un acuerdo entre el abogado y la demandada, pues esta le hizo un abono inicial y siguió haciendo abonos mensuales.

Ahora, le asiste el reconocimiento del derecho a mi poderdante a que las condiciones pactadas se cambien en virtud a la alteración de las circunstancias del negocio. Pues hubo una notoria afectación para el uso del bien, situación inicialmente aceptada por la demandante al aceptar los abonos, pues mi representada no contaba con la capacidad económica para seguir cumpliendo en las mismas condiciones.

*“Ese derecho de los deudores ha sido reconocidos por la jurisprudencia colombiana, así como por tribunales internacionales que han ordenado a contratantes e incluso al Estado en casos de obligaciones cuya fuente es legal modifiquen las condiciones del cumplimiento para que las adecue a la situación del deudor y, eventualmente, del negocio en aplicación del principio de solidaridad, además de las ya clásicas figuras aplicables a los contratos cuando surgen circunstancias imprevistas e irresistibles que rompen la ecuación inicial.*

*La Corte Constitucional ha ordenado que se modifiquen e incluso extingan obligaciones tributarias en cumplimiento del “deber constitucional de solidaridad, en virtud del cual se impone la obligación general de asistir a las personas que se encuentran en especiales condiciones de vulnerabilidad, bajo el propósito de garantizar el goce efectivo de sus derechos fundamentales”. (Sentencia T-278/17)*

*A conclusiones parecidas ha llegado en los contratos de suministro de servicios públicos domiciliarios, a pesar de que se haya incurrido en incumplimiento del pago del precio del servicio siempre que dicho incumplimiento sea “involuntario, debido a circunstancias insuperables e incontrolables por el sujeto especialmente protegido o por quienes cuidan de él”. (T 717 de 2010)*

*También en contratos de mutuo, préstamo de dinero, en los que ha obligado a los bancos a reconocer la alterada situación del deudor y, como consecuencia, a reescribir las condiciones de pago o en contrato educativos con colegios y universidades.*

Es cierto que es una regla que el riesgo del negocio es del arrendatario del local comercial, pero en el caso de las consecuencias de la pandemia, en algunos casos se ha afectado el negocio y en otras la esencia del arrendamiento que es el uso del negocio”.

De otro lado, como se ha manifestado, mi representada y su hija MIGDONIA STER OSORNO ARANGO laboran directamente en el establecimiento de comercio Droguería San Crispin, que funciona en el local comercial objeto del presente litigio y lamentablemente ambas fueron afectadas por el virus COVID-19, más gravemente su hija MIGDONIA quien estuvo hospitalizada, entubada, aislada, incapacitada y casi vista por muerta por varios meses, razón por la cual su madre, la señora GLADYS ARANGO se vio obligada a trasladarse a la ciudad de Medellín por casi dos meses, caso fortuito que la obligó a dejar de percibir ingresos y por el contrario endeudarse para asumir dicha enfermedad.

Por lo expuesto, se configura la fuerza mayor o caso fortuito a causa del COVID-19, pues es notorio que fue un imprevisto imposible de resistir por mi representada, sumado además que el establecimiento de comercio es la única fuente de ingresos de la demandada, siendo además una persona de la tercera edad.

#### ✓ PRESCRIPCIÓN

Desde ya, solicito la aplicación de la caducidad de las acciones y prescripción de los derechos que se logren demostrar.

✓ **MALA FE Y TEMERIDAD:**

La demandante a sabiendas de la existencia de la emergencia sanitaria por Covid-19, de la gravedad por COVID-19 de la hija de mi representada y de los abonos realizados y cumplimiento por años del canon de arrendamiento y aunque preexiste a favor de mi representada sentencia ejecutoriada por el mismo asunto de restitución de inmueble arrendado, bajo radicado 2012-00345 de este mismo despacho judicial, persiste en el mismo proceso.

Se configura entonces de esta manera lo establecido en el numeral 2° del artículo 74 del código de Procedimiento Civil que establece: "Cuando a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad".

**IV. MEDIOS DE PRUEBA**

Solicito se tengan como prueba documental los siguientes:

- ✓ Copia de los recibos consignados a la cuenta de ahorros (antes CFA ahora banco Agrario), incluso los tres últimos (mayo, junio, julio de 2022)
- ✓ Copia de los recibos consignados a la cuenta del abogado
- ✓ Copia historia clínica Migdonia Ester Osorno Arango hija de la señora LUZ GLADYS ARANGO ALVAREZ
- ✓ Derecho de petición al Banco Agrario con el fin de dar copia de algunos recibos consignados, que por el tiempo están borrosos y de agosto de 2022
- ✓ Constancia radicación derecho de petición
- ✓ Guía por la cual fue notificada mi representada
- ✓ Poder para actuar

➤ **TESTIMONIAL:**

Solicito señalar fecha y hora para recibir testimonio a las personas que a continuación se relaciona, quienes están dispuestas a declarar sobre los hechos del presente proceso

- MIGDONIA ESTHER OSORNO ARANGO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.937.167, domiciliada en Segovia, Antioquia, número de celular 3113238964.
- NORELIA ARGUELLES GÓMEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.935.770, domiciliado en Segovia, Antioquia, número de celular 3116128740
- HERNAN ANTONIO ATEHORTUA LONDOÑO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.080.507, domiciliado en Segovia, Antioquia número de celular 3113099757
- SANDRO ALEXIS HENAO SALDARRIAGA, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía No 71.084.348 domiciliado en Segovia; número de celular: 3007787165.

- MARIA ELENA ARBOLEDA TORRES, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42936041, domiciliada en Segovia, Antioquia, número de celular 3128181844
- ANDRES LEGÍA, mayor de edad, domiciliado en Segovia, Antioquia, número de celular: 3117529923
- JHON JORGE VARGAS, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía No 15.537.266 domiciliado en Segovia, Antioquia, número de celular: 3146729989
- MARIA CAMPIS, mayor de edad, domiciliada en Segovia, Antioquia, número de celular: 3206276924

➤ **INTERROGATORIO DE PARTE**

Respetuosamente solicito fijar fecha y hora para que las partes absuelvan interrogatorio de parte que les formularé de manera verbal.

➤ **EXHORTO OFICIOS**

- Oficiése al BANCO AGRARIO de Segovia, Antioquia, a fin que allegue al proceso copia de los recibos o constancias de consignaciones realizadas por mi representada a la cuenta de ahorros de la señora LUCÍA GÓMEZ DE GALVIAS, identificada con cédula de ciudadanía número 22.087.057 del 13 de agosto de 2022, 16 de octubre de 2021, 16 de septiembre de 2021, 18 de agosto de 2021, 17 de julio de 2021, 13 de abril de 2022, 30 de marzo de 2022, 15 de enero de 2022 o en su defecto los extractos bancarios correspondientes a estas fechas.

Se comunica que se agotó la radicación de derecho de petición ante esta entidad en virtud de aportar los referidos recibos, no obstante, de forma verbal indican que esta información es de reserva, por tanto, deberá ser el despacho judicial que de forma oficiosa los solicite.

➤ **PRUEBA TRASLADADA**

Apórtese con destino al presente proceso copia autentica, con nota de ejecutoria de la sentencia del proceso restitución de inmueble arrendado radicado 2012-000345-00 de que reposa en este mismo despacho judicial.

**V. DERECHO A SER ESCUCHADO**

Comedidamente solicito al despacho que mi representada sea escuchada, sin exigírsele el pago de los presuntos cánones de arrendamiento adeudados, en virtud a los hechos narrados con la presente contestación, así mismo al derecho fundamental al debido proceso y al acceso a la administración de justicia, entre otros de mi representada.

Conforme lo establece el numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso (...) *“o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquél”*, por tanto, se allegan los recibos correspondientes.

## VI. FUNDAMENTOS DE DERCHO

Los fundamentos para la presente contestación de acuerdo al artículo 29 de la Constitución Política, artículos 1501 y ss del Código Civil, artículo 96 y 384 del Código general del proceso y demás normas aplicables y concordantes.

## VII. ANEXOS

- Contestación de la demanda y los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

## VIII. NOTIFICACIONES

- **La demandante:** En la dirección aportada en la demanda
- **La demandada:** En la calle sucre, nro. 51 - 16. Manifiesta no tener correo electrónico.
- **La suscrita:** DAMARIS YULIET TORO CASTAÑO: En la Carrera 50, Caratal nro. 52 – 01. Oficina 201, Segovia Antioquia; Celular 311 318 07 27; correo electrónico: abogadadamaris@gmail.com

Atentamente,

Damaris Toro.

**DAMARIS YULIET TORO CASTAÑO**  
C.C. 43.625.958 de Medellín  
T.P. Nro. 229.431 del C.S.J.

*Rdo: Septiembre 7/2022  
Dora  
Hora 16:39 PM*