

TRASLADO SECRETARIAL RECURSO DE REPOSICIÓN, CONFORME ARTICULO 110 Y 319 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	DECISIÓN
2022 00247	REST INMUEBLE	MARÍA CECILIA MARIN MORA	ERIKA FERNANDA JIMÉNEZ OLANO	RESPOSICON DEL AUTO NRO 913 DE MAYO 9 DE 2023 A FOLIOS-116 AL 122 POR 3 DIAS

FIJADO EN LA SECRETARIA DEL DESPACHO HOY 5 DE JUNIO DE 2023 A LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.)

VIRGILIO A. JIMENEZ VARGAS
SECRETARIO AD-HOC



CORRE TRASLADO A PARTIR DEL 6 DE JUNIO DE 2023 HASTA EL DÍA 08 DE JUNIO DE 2023

VIRGILIO A. JIMENEZ VARGAS
SECRETARIO AD-HOC



Medellín, mayo 12 del 2023

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SEGOVIA ANTIOQUIA

E. S. D.

REFERENCIA. PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN
INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE. MARIA CECILIA MARIN MORA

DEMANDADA ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO

RADICADO 2022-00247-00

OBJETO: RECURSO DE REPOSICION

JUAN CARLOS MAQUILON CUESTA, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71988068 y portador de la Tarjeta Profesional No. 312.262 del C. S de la J., en mi calidad de apoderado judicial de la demandada señora **ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO**, por medio del presente escrito, estando dentro del término para ello, me permito **INTERPONER RECURSO DE REPOSICION** contra el auto **INTERLOCUTORIO No. 913** de mayo 9 del presente año, notificado por Estados No. 48 de hoy mayo 11 del año 2023, por medio del cual el despacho **NO ACCEDIO** a lo impetrado en el escrito fechado en enero 18 del año que transcurre.

A consideración expongo los motivos que me llevan a recurrir horizontalmente la providencia objeto de inconformidad.

Argumenta el despacho que no se ajusta a la realidad procesal la afirmación de que el juzgado le dio traslado de los medios excepcionales, "...pues basta mirar el cartulario para corregir sin mayor esfuerzo jurídico ello, puesto que la única actuación fue la ejecutada mediante proveído del seis (6) de diciembre del dos mil veintidós (2022) por medio del cual se tuvo en cuenta el pronunciamiento o contestación de la demanda efectuada por ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO, razón por la cual no se accederá a ello".

Con todo el respeto que el despacho me merece, disiento de lo afirmado en la providencia que hoy se recurre, toda vez que la petición elevada en enero 18 del presente año, se hizo con fundamento en las piezas procesales que obran en el expediente o al menos en la información que al suscrito le ha llegado por medio virtual y ello se explica así:

El Despacho mediante auto **INTERLOCUTORIO No. 68**, de enero 17 notificado por Estados No. 005 de enero 18 del presente año, **folios 82**, providencia que dio origen a mi inconformidad, en el párrafo 2º., dispuso textualmente que "Para los fines pertinentes, *téngase en cuenta el pronunciamiento efectuado por el extremo activo sobre las excepciones de fondo propuestas* ", (Sin negrilla, sin cursiva y sin subraya el original)

Ahora bien, el señor apoderado de la parte demandante en su escrito de fecha enero 12 del año en curso, **folios 77**, el cual denomina el asunto como "**PRONUNCIAMIENTO FRENTE A EXCEPCIONES DE MERITO**", textualmente manifiesta que "... en virtud del traslado de la contestación de la demanda que me fue realizado el día 19 de diciembre del 2022, por correo electrónico, estando dentro del termino legal (?), procedo a pronunciarme frente a las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada (?) ..." Cuales excepciones de mérito se propusieron? **NINGUNA**, en consecuencia, tal como lo exprese en mi escrito de enero 18 no había lugar a correr ningún traslado al demandante, nunca una contestación de demanda se da traslado al demandante a no ser que en dicha contestación se propongan **EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO**, caso que no es el presente, en consecuencia improcedente era darle traslado de la contestación de la demanda al apoderado, traslado que ya vimos,

afirma el demandante se le concedió, , por no haber lugar a ello, y peor aún el apoderado pronunciarse sobre unas **EXCEPCIONES DE MERITO INEXISTENTES**, porque se itera hasta el cansancio en la contestación de la demanda ningún medio exceptivo se enunció, estas solo están en la mente del procurador de la demandante. No hay lugar al pronunciamiento sobre unas excepciones de fondo o de mérito si las mismas no fueron enunciadas, enumeradas o citadas en la contestación de la demanda, entonces si damos un repaso a la contestación de la demanda, es fácil deducir que allí **NO HAY NINGUN MEDIO EXCEPTIVO**, por lo tanto, el traslado concedido y el pronunciamiento efectuado sobre unas supuestas excepciones, resulta a todas luces improcedentes.

Mi insistencia señor juez en que dicho escrito no sea tenido en cuenta por el despacho es porque, en primer lugar es técnica y jurídicamente es improcedente, y en segundo lugar, este escrito contiene hechos que no fueron enunciados en la demanda y pruebas que no fueron solicitadas oportunamente y que el Juzgado al momento de decretarlas, (**auto INTERLOCUTORIO No. 554** de marzo 13 del presente año, sin folio) las acepta, pues véase que allí se decretan y se tienen como tales pruebas que no fueron solicitadas en el escrito de demanda, y sí en el escrito cuyo desconocimiento estoy impetrando al despacho, pues como lo dije en mi escrito de enero 18, no se está en la oportunidad procesal para solicitar nuevas pruebas.

Reafirma lo anterior, lo manifestado por el señor apoderado de la parte demandante cuando expone en su escrito que "*De manera respetuosa le solicito señor juez recibir las declaraciones de las siguientes personas en su calidades de testigos, respecto a estos nuevos hechos abordados en el proceso como consecuencia de las excepciones de merito propuestas por la parte demandada*" y a continuación cita los testigos a declarar. La pregunta es, cuales "nuevos hechos abordados"?, cuales "excepciones de mérito propuestas por la parte demandada"?

Para que las pruebas sean apreciadas por el juez deben solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señaladas en el Código General del Proceso, (Artículo 173) y si el demandado propone excepciones de fondo (no es el caso) el demandante puede solicitar pruebas sobre los hechos en que ellas

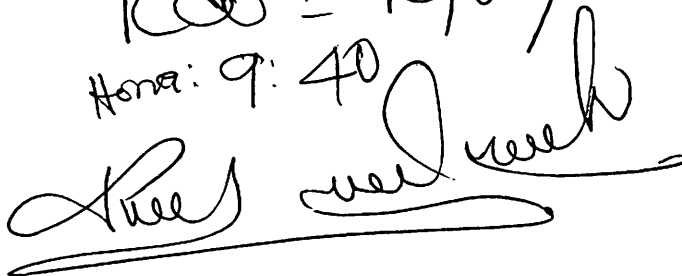
(las excepciones) se fundan (Artículo 370 Ídem) y sin mayor esfuerzo jurídico podemos concluir que aquí no hay lugar a solicitar pruebas porque sencillamente no hay excepciones que atacar.

Estos breves argumentos me sirven señor juez, para impetrarle muy respetuosamente se sirva **REPONER** el auto de fecha mayo 9 del presente año, y en su defecto acceder a lo solicitado en mi escrito de enero 18 de la anualidad que transcurre y como consecuencia de ello, dejar sin valor alguno el **auto INTERLOCUTORIO No. 554** de marzo 13 del presente año, sin folio, por medio del cual se señaló fecha para audiencia y se decretaron las pruebas solicitadas, toda vez que de ser aceptada mi petición calendada el 18 de enero, incidiría en la providencia citada.

Anexo a este escrito el auto **INTERLOCUTORIO No. 68**, de enero 17 y el escrito por medio del cual el señor apoderado de la parte demandante se pronunció sobre las supuestas "**EXCEPCIONES DE MERITO**".

Del señor Juez,
Cordialmente

JUAN CARLOS MAQUILON CUESTA
C.C. No. 71988068
T.P. No. 312.262 del C.S. de la J.

Recb = 12/05/2023
Hora: 9:40


JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

Segovia Antioquia, Enero diecisiete (17) de dos mil veintitrés (2023).

INTERLOCUTORIO No. 68 /

RAD: 2022-00247-00

Teniendo en cuenta que en el presente caso existió objeción al juramento estimatorio, el despacho en consecuencia RESUELVE:

Para los fines pertinentes, téngase en cuenta el pronunciamiento efectuado por el extremo activo sobre las excepciones de fondo propuestas.

De conformidad con lo reglado en el párrafo 2º., del artículo 206 del Código General del Proceso, de la objeción al juramento estimatorio se le corre traslado al actor por el término de cinco (5) días.

NOTIFIQUESE.

El Juez,



JOSE LIBARDO HERNANDEZ PERDOMO

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° _____

Fijado en el sitio web del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
DE SEGOVIA, ANTIOQUIA el día _____ del mes de
_____ de 2021 a las 8:00 AM

PATRICIA BARRIENTOS BALBIN
Secretaria



DAVID ALEJANDRO CANO PINO
ABOGADO U-DE-M

Remedios Antioquia, 12 de enero de 2023

SEÑOR
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE SEGOVIA
E. S. D.

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2022-00247-00
DEMANDANTE: MARIA CECILIA MARIN MORA
DEMANDADA: ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO
ASUNTO: PRONUNCIAMIENTO FRENTE A EXCEPCIONES DE MÉRITO

El suscrito **DAVID ALEJANDRO CANO PINO**, identificado con cédula de ciudadanía número 1.152.698.618 y T.P. 289.217 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante, mediante el presente escrito y en virtud del traslado de la contestación de la demanda que me fue realizado el día 19 de diciembre de 2022 por correo electrónico, estando dentro del término legal procedo a pronunciarme frente a las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, de la siguiente manera:

En cuanto al supuesto derecho de renovación del contrato de arrendamiento del artículo 518 del Código de Comercio que alega la parte demandada, me permito manifestarle señor juez que la parte arrendataria no cumple con el tiempo requerido de 2 años de ocupación del local comercial para acceder a dicho derecho, situación que estamos en capacidad de demostrar mediante pruebas documentales, testimoniales y si lo considera pertinente el Despacho periciales, de las que más adelante haré mención con el fin que sean decretadas y practicadas; esto, de conformidad con el inciso 6 del artículo 391 del Código General del Proceso que establece: *"...Si se proponen excepciones de mérito, se dará traslados de estas al demandante por tres (3) días para que pida pruebas relacionadas con ellas."* A continuación, expondré los fundamentos fácticos para que sean de su conocimiento señor juez:

La parte demandante MARIA CECILIA MARIN MORA el día 20 de abril de 2020 suscribió contrato de arrendamiento, que se anexa, con el fallecido JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ, quien era tío de la demandada ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO, respecto al mismo local y establecimiento comercial objetos del litigio, en el cual se pactó una vigencia inicial de doce (12) meses, contados desde el día 20 de abril de 2020 hasta el día 20 de abril de 2021 y en el que el fallecido JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ declaró en la cláusula quinta haber recibido el día 20 de abril de 2020 los bienes dados en arrendamiento; posteriormente entre estas mismas partes, el día 20 de abril de 2021 se suscribió un nuevo contrato de arrendamiento, que se anexa, en el cual se pactó también una vigencia de doce (12) meses, contados desde el día 20 de abril de 2021 hasta el día 20 de abril de 2022 y en el que el fallecido JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ declaró en la cláusula quinta haber recibido el día 20 de abril de 2021 los bienes dados en arrendamiento.

El día 29 de junio de 2021 falleció el señor JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ, como consta en la copia auténtica del registro civil de defunción que se anexa, quien como se dijo



DAVID ALEJANDRO CANO PINO
ABOGADO U-DE-M

era tío de la parte demandada y era el arrendatario en ese momento del local y el establecimiento comercial objetos del litigio; ante esta situación imprevista, la parte demandante MARIA CECILIA MARIN MORA y la parte demandada ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO, quien era trabajadora de su tío en este mismo local y establecimiento comercial, acordaron celebrar contrato de arrendamiento respecto de los mismos bienes y procedieron el día 20 de julio de 2021 a suscribir el contrato de arrendamiento que se presentó inicialmente con la demanda, contrato del que por impericia de la arrendadora el texto del mismo fue "copiado" y "pegado" del texto del contrato suscrito el día 20 de abril de 2020 con el fallecido JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ (motivo por el que incluso el suscrito incurrió en un yerro en el primer hecho de la demanda al indicar que la vigencia del contrato iniciaba el día 20 de abril de 2021), por lo tanto las cláusulas que tenían que ver con la fecha del inicio de la vigencia del mismo y con la fecha en la que la arrendataria declaró haber recibido los bienes se alejaron totalmente de la realidad, toda vez que la fecha de la suscripción del contrato de arrendamiento (20 de julio de 2021) con la demandada ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO, es la misma fecha en la que esta empezó a ocupar el local y el establecimiento comercial en calidad de arrendataria como se ha de demostrar; siendo esto completamente razonable y natural de conformidad con las fechas de los contratos de arrendamiento arimados al proceso, por que cómo sería posible entonces que el mismo día (20 de abril de 2020) en el que el tío fallecido de la demandada, señor JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ declaró en la cláusula quinta del primer contrato suscrito por él, haber recibido los bienes en arrendamiento, se hubiera producido igualmente la entrega de los mismos bienes a la demandada ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO (¿?), máxime si se tiene en cuenta la distancia temporal entre la fecha de la suscripción del contrato con la demandada (20 de julio de 2021) con la fecha en que por error se dijo en el contrato que había recibido los bienes (20 de abril de 2020); además de lo anterior, en el segundo contrato suscrito por el tío fallecido de la demandada, señor JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ, declaró en la cláusula quinta haber recibido los bienes arrendados el día 20 de abril de 2021, entonces cómo hubiera sido esto posible si según lo alegado por la parte demandada ella era quien estaba ocupando en calidad de arrendataria el local y el establecimiento comercial desde el día 20 de abril de 2020 (¿?), lo que deja ver que es falsa la afirmación que hace la arrendataria ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO por medio de su apoderado en la contestación de la demanda, en la que aduce que al día 20 de abril de 2022 llevaba dos años ocupando el local y establecimiento comercial objetos del litigio, fecha en la que en realidad llevaba apenas 9 meses ocupándolo en calidad de parte arrendataria de la forma que se expuso.

De manera respetuosa le solicito señor juez recibir las declaraciones de las siguientes personas en sus calidades de testigos, respecto a estos nuevos hechos abordados en el proceso como consecuencia de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| - YASMIN YULIETH RESTREPO ARANGO | C.C. 43.818.582 |
| - NIDIA DEL SOCORRO DUQUE | C.C. 22.087.836 |
| - LUZ MARINA AGUDELO LONDOÑO | C.C. 21.945.119 |
| - JOHAN OSWALDO ACHURY PALOMINO | C.C. 15.540.302 |
| - DALIDA DEL SOCORRO DUQUE | C.C. 22.241.114 |
| - OLGA REGINA RESTREPO ARANGO | C.C. 43.436.181 |

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que los testigos no poseen direcciones electrónicas para recibir notificaciones, por lo que esta parte los enterará de lo pertinente por otros medios.



DAVID ALEJANDRO CANO PINO
ABOGADO U-DE-M

de arrendamiento por el vencimiento de su vigencia inicial o de sus prórrogas, de manera unilateral si alguna de las partes le comunicaba a la otra su voluntad de no renovación con la antelación estipulada, como efectivamente se dio, siendo una cláusula habitual en este tipo de contratos y completamente legal; en este sentido el artículo 2.008 del Código Civil bajo el principio de supletoriedad, establece al respecto:

"El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

...2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo."

Por el mismo principio el artículo 1.502 del Código Civil establece que: *"Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

1.) que sea legalmente capaz. 2.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio. 3.) que recaiga sobre un objeto lícito, 4.) que tenga una causa lícita."

También la Sentencia C-934/13 se conceptuó sobre esto que: *"la autonomía permite a los particulares: i) celebrar contratos o no celebrarlos, en principio en virtud del solo consentimiento, y, por tanto, sin formalidades, pues éstas reducen el ejercicio de la voluntad; ii) determinar con amplia libertad el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres..."*

El segundo motivo por el que al extremo pasivo no le asistía el derecho a gozar de la renovación del contrato de arrendamiento (Art. 518 C. Comercio), consiste en que la parte demandada sí incumplió con el contrato de arrendamiento, más específicamente con la obligación estipulada en la cláusula segunda del mismo, que reza:

"Segunda -- Canon de Arrendamiento: El canon mensual de arrendamiento de los bienes, es la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1'500.000), que el arrendatario pagará anticipadamente a la arrendadora en dinero en efectivo los días 20 de cada mes, valor que deberá ser pagado en la residencia de la arrendadora."

Toda vez que en repetidas oportunidades ha realizado los pagos días e incluso un mes después de la fecha límite acordada en el contrato (los días 20 de cada mes) y además el canon de arrendamiento del mes de junio de 2022, que debía pagarlo de manera anticipada a más tardar el día 20 de junio de 2022, lo consignó el día 12 de julio de 2022 (22 días después de la fecha límite) y de manera incompleta porque solo depositó el valor de ochocientos setenta y seis mil quinientos veintiún pesos (\$876.521), argumentando que había realizado unas deducciones del valor del canon (las cuales no estaban contempladas en el contrato de arrendamiento), por unos pagos que había realizado del local y del establecimiento comercial, entre los que se encontraba por ejemplo el pago de sayco y acinpro, pero por ser la parte demandada quien se ha beneficiado de la utilización del servicio de la música, es un gasto que es atribuible a ella como comerciante que está haciendo uso de ese servicio.

También se puede observar el incumplimiento contractual de la parte arrendataria, en la falta de oportunidad para el pago del canon de arrendamiento del mes de julio de 2022, el cual se debía pagar a más tardar el día 20 de julio de 2022 y fue consignado apenas el día 22 de agosto de 2022 (1 mes y 2 días después), así como en los meses de abril y mayo en los que tuvo mora de 1 y 6 días respectivamente, situaciones que constan en el historial de la cuenta



DAVID ALEJANDRO CANO PINO
ABOGADO U-DE-M

Teniendo en cuenta todo lo anterior, le solicito respetuosamente señor juez darles plena validez a los contratos de arrendamiento aportados y suscritos por el tío de la parte demandada, señor JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ, quien falleció el día 29 de junio de 2021 y de quien se aporta copia auténtica del registro civil de defunción y copia de su cédula de ciudadanía con el fin de que de considerarlo necesario por el Despacho, sea cotejada su firma por un experto en grafología mediante un dictamen pericial a costa de la parte demandante, lo anterior, teniendo en cuenta que a pesar de ser reales y legalmente celebrados los contratos, no le extrañaría a esta parte que la parte demandada ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO ponga en duda la veracidad de los mismos mediante afirmaciones salidas de la realidad como ya lo hizo respecto al tiempo desde el que está ocupando los bienes objetos del litigio en calidad de arrendataria, por lo que en este mismo sentido solicito señor juez **OFICIAR** a la parte demandada ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO, ordenándole aportar cualquier documento que haya sido firmado por su finecido tío y que tenga en su poder, en razón de la facilidad que tiene para acceder a ellos por la relación laboral que sostuvieron desde el día 20 de abril de 2020 hasta la fecha de su fallecimiento y también por su parentesco.

Con todo esto, respetuosamente considera esta parte que con la calidad y cantidad de las pruebas testimoniales y con el interrogatorio de parte, se podrán corroborar sin lugar a duda las fechas de ejecución de cada uno de los contratos de arrendamiento mencionados y aportados al proceso de conformidad con el inciso 6 del artículo 391 del Código General del Proceso.

Así las cosas y considerando que el día 13 de septiembre del año 2021, la arrendataria ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO recibió por la empresa de correo certificado "interrapidísimo" la comunicación de no renovación del contrato de arrendamiento de parte de la arrendadora MARIA CECILIA MARIN MORA, como consta en el expediente, haciendo uso de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento suscrito el día 20 de julio de 2021, en el que las partes pactaron por autonomía de la voluntad privada, la posibilidad de dar por terminado el contrato de arrendamiento si una de las partes le comunicaba a la otra con al menos un mes de anticipación a la fecha de finalización de la vigencia inicial del contrato de arrendamiento su voluntad en tal sentido, contrato que como se explicó anteriormente se empezó a ejecutar el día 20 de julio de 2021 con una vigencia de doce (12) meses, por lo que en aplicación analógica del principio constitucional de la prevalencia de la realidad sobre las formas, el cual se entiende como "aquel por el cual en caso de divergencia entre lo que ocurre en la realidad y lo que se ha plasmado en los documentos, debe darse prevalencia a lo que surge en la práctica", la arrendataria ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO debió restituir el bien inmueble el día 20 de julio de 2022 y no lo ha hecho, a pesar de que como ya se probó desde el día 13 de septiembre de 2021 ya estaba notificada de la obligación contractual de restituir el local y el establecimiento comercial en la fecha de finalización de la vigencia inicial del contrato de arrendamiento.

Al respecto la **Sentencia SL4197-2022** de la Corte Suprema de Justicia manifiesta: "*El principio de la primacía de la realidad sobre las formas permite que los jueces dejen a un lado las formas convenidas por las partes de una relación contractual para darle prevalencia a lo que en verdad acreditan las condiciones bajo las cuales se desarrolla el negocio jurídico pactado.*"

Finalmente y contrario a lo que pretende hacer ver el apoderado de la parte demandada, por medio de la autonomía de la voluntad privada de las partes, se pactó como ya se dijo en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, la posibilidad de dar por terminado el contrato



DAVID ALEJANDRO CANO PINO
ABOGADO U-DE-M

de depósitos de arrendamientos que se anexa, el cual le fue entregado a la parte demandante por parte del Banco Agrario, donde constan las fechas y los montos de las consignaciones de los cuatro meses de los que se hizo mención anteriormente, donde se puede evidenciar los incumplimientos de la parte arrendataria en repetidas oportunidades con su obligación contractual de pagar el canon de arrendamiento en el tiempo y en la forma en que se obligó en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

Por lo que teniendo en cuenta que el artículo 518 del Código de Comercio estableció:

"El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
- 2) ...
- 3) ... "

Es claro señor juez de la manera que se explicó, que la parte demandada no cumple siquiera con el requisito de los dos años de ocupación del inmueble para acceder al derecho de renovación del contrato y en el supuesto de que hubiera alcanzado estos dos años de ocupación, por su **incumplimiento contractual** tampoco podría pedir que le sea aplicable esta norma.

En este punto es importante señor juez colocarlo en conocimiento de que desde el inicio de la ejecución el contrato de arrendamiento con la parte demandada (20 de julio de 2021), el pago del canon de arrendamiento se estuvo realizando en dinero en efectivo como se había acordado en el contrato; pero, desde el mes de abril de 2022 la parte arrendataria decidió abrir una cuenta de depósitos de arrendamientos en el Banco Agrario de Remedios, en la que empezó a consignar los cánones de arrendamiento a favor de la parte arrendadora, por lo que es posible comprobar el incumplimiento contractual de la parte arrendataria mediante el historial de dicha cuenta de depósitos de arrendamientos, donde constan las fechas y los valores de las consignaciones realizadas por la parte arrendataria por concepto del pago del canon de arrendamiento; para tal fin, la parte demandante radicó derecho de petición el día 3 de enero de 2023 en la oficina de Remedios del Banco Agrario, en el que solicitó lo siguiente: *"Se expida certificado dirigido al Juzgado Promiscuo Municipal de Segovia, Antioquia donde consten las fechas y los valores de todos los depósitos que se han realizado a mi favor en calidad de arrendadora, por la señora ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO, identificada con cédula de ciudadanía número 1.042.060.403 en calidad arrendataria, en la cuenta de depósitos de arrendamientos respectiva."*, del que se anexa el respectivo recibido; sin embargo, a la fecha no ha sido entregada dicha certificación, por lo cual de manera respetuosa le solicito señor juez **OFICIAR** al Banco Agrario de Colombia con el fin de que procedan a enviarle al Despacho la certificación del historial la cuenta de depósitos de arrendamientos ya determinada, donde consten las fechas y los montos de los depósitos realizados en favor de la señora **MARIA CECILIA MARIN MORA**, identificada con cédula de ciudadanía número 21.945.270, por ser de gran importancia para el proceso judicial que nos ocupa actualmente.

Frente a los incumplimientos contractuales de la parte arrendataria también se estipuló lo siguiente en la cláusula décima séptima del contrato de arrendamiento:

"Décima Séptima. – Incumplimiento: El incumplimiento del arrendatario frente a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta a la arrendadora para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que ella elija:



DAVID ALEJANDRO CANO PINO
ABOGADO U-DE-M

(i) Declarar terminado este contrato y reclamarle al arrendatario la restitución de los bienes judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicial, al arrendatario por el monto insatisfecho de las obligaciones o de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este contrato.

Entonces la parte demandada en calidad de arrendataria ha incurrido en dos incumplimientos contractuales, el primero por el hecho de no haber restituido el bien inmueble en la fecha de la finalización de la vigencia inicial del contrato de arrendamiento como estaba obligada a hacerlo en razón de la comunicación de no renovación del contrato que le fue notificada por correo certificado por parte de la arrendadora como ya se ha explicado en repetidas oportunidades y el segundo por el hecho de no haber pagado en tiempo y forma los cánones de arrendamiento de la manera que estaba obligada a hacerlo, por tanto la parte demandante se encuentra facultada para realizar las acciones mencionadas anteriormente en la cláusula contractual, como lo es la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del local y establecimiento comercial y la exigencia del pago de la cláusula penal y los perjuicios causados, pretensiones que estamos solicitando sean estimadas mediante el presente proceso judicial de restitución de inmueble arrendado por tener derecho a ellas, de la manera que se ha fundamentado con la presentación de la demanda y con el presente pronunciamiento a las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada con las que busca atacar las pretensiones de la demanda.

Por motivo de los incumplimientos contractuales de la parte arrendataria y contrario a lo que aduce su apoderado, es claro que la parte demandante sí tiene derecho a exigir de la parte demandada el reconocimiento y pago del valor estipulado en la cláusula penal, contenida en la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento, así como el resarcimiento de los perjuicios materiales de la manera que se fundamentó oportunamente en la demanda y los cuales fueron estimados razonadamente bajo juramento estimatorio.

En cuanto a este último punto que trata del resarcimiento de los perjuicios materiales causados a la parte arrendadora por el hecho de la parte arrendataria no permitirle materializar el contrato de arrendamiento de la manera que lo tenía acordado con la empresa TRANSPORTES SEGOVIA Y CÍA. SCA como se explicó en la demanda, el apoderado de la parte demandada manifiesta que "es una irresponsabilidad prometer en arriendo un local ocupado", no siendo esto más que una apreciación personal y como es apenas normal parcializada, toda vez que la parte arrendadora con fundamento en la autonomía de la voluntad privada ya le había comunicado a la parte arrendataria que el contrato de arrendamiento no se iba a renovar una vez finalizada la vigencia inicial del mismo, por lo que mi poderdante no transgredía ningún derecho de la parte arrendataria por el hecho de haber acordado con un tercero condiciones que le permitieran generar un mayor provecho económico de su local comercial (como lo haría cualquier persona), una vez le fuera restituido el mismo por la terminación del contrato de arrendamiento con la parte demandada.

Por otro lado, en cuanto al deteriorado estado del techo del local comercial, esta parte no le solicitó al Despacho en el presente proceso judicial tomar alguna determinación frente a este tema, como se puede observar sin mayor esfuerzo en el texto de la demanda; sin embargo, tal deterioro sí existe como consecuencia de la antigüedad de la construcción, como consta en la fotografía que se aporta, situación que sin ser un experto en el tema, permite concluir que podría desencadenar en un accidente grave en caso de desplomarse el techo en la parte del frente del local comercial que es donde se observa en peor estado, así la parte demandada quiera hacer creer que no existe tal deterioro con su redacción. Por esta razón fue que la parte



DAVID ALEJANDRO CAXO PINO
ABOGADO U-DEM

arrendadora el día 2 de mayo de 2022 le envió una comunicación a la parte arrendataria, en la que le recordaba su obligación de restituir el local comercial por los motivos que ya se han expuesto en varias oportunidades y en la que además la hacía responsable de cualquier perjuicio causado por su renuencia a permitir que la parte arrendadora realizara labores para intervenir el techo del bien inmueble.

Luego, la parte demandada cuestiona sobre por qué la vigencia del contrato de arrendamiento del local comercial con TRANSPORTES SEGOVIA Y CÍA. SCA iniciaría un día después de restituido el bien inmueble si había que intervenir el techo, a lo que esta parte responde que resulta normal en el giro ordinario de los negocios comerciales que el nuevo arrendatario para "pisar" o "reservar" el local comercial lo arriende inmediatamente sea desocupado así se vayan a realizar mejoras o refacciones en el mismo, sobre todo teniendo en cuenta la demanda de locales comerciales de la zona donde está ubicado del mismo, en el parque principal del municipio de Remedios.

Finalmente, en cuanto a la objeción del juramento estimatorio, el apoderado de la parte demandada manifiesta que no procede la aplicación de la sanción de la cláusula penal a su representada aduciendo que no hubo incumplimiento contractual alguno, pero ya se dio a conocer señor juez que sí existieron incumplimientos contractuales de parte de la demandada, y posteriormente para oponerse a la estimación de los perjuicios se centra de nuevo en el tema del techo del local comercial, frente a lo que ya me pronuncié y también en el hecho de que supuestamente no existe una "prueba contundente" para la estimación de los perjuicios. a lo que esta parte le responde que sí existen pruebas del acuerdo que se tenía con el nuevo arrendatario, las cuales se aportaron oportunamente con la demanda, como lo es la Constancia expedida por TRANSPORTES SEGOVIA Y CÍA. SCA con NIT 890 902 878 -- 1 donde da fe de las condiciones que se tenían acordadas para la realización del contrato de arrendamiento con la demandante MARIA CECILIA MARIN MORA como parte arrendadora sobre el bien objeto del litigio, contrato que como ya se ha dicho también iniciaría su vigencia desde un día después a la restitución del local comercial por parte de la demandada; así mismo se le solicitó al Despacho recibir el testimonio del representante legal de TRANSPORTES SEGOVIA Y CÍA. SCA con NIT 890 902 878 - 1, señor JUAN FERNANDO RUIZ VALLEJO, identificado con C.C. 71.786.019 con el fin de comprobar la veracidad del acuerdo que ya se tenía cerrado para celebrar el contrato de arrendamiento del local comercial, el cual como se ha dicho desde la presentación de la demanda no se pudo llevar a cabo por la renuencia de la parte demandada a entregar el local comercial a pesar de estar obligada a ello.

La estimación de los perjuicios causados a la parte demandante por la parte demandada, se hizo de manera razonada tomando como base dicho acuerdo, de la manera que se explicó en el juramento estimatorio.

En razón de todos los fundamentos fácticos y jurídicos planteados tanto en la demanda como en el presente pronunciamiento, me ratifico en cada una de las pretensiones solicitadas en la demanda por haber lugar a ellas.

ANEXOS

- Contrato de arrendamiento suscrito el día 26 de abril de 2020 por la demandante y el fallecido tío de la demandada, señor JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ.



DAVID ALEJANDRO CANO PINO
ABOGADO U-DE-M

- Contrato de arrendamiento suscrito el día 20 de abril de 2021 por la demandante y el fallecido tío de la demandada, señor **JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ**.
- Copia auténtica del registro civil de defunción del señor **JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ**.
- Copia de la cédula de ciudadanía del señor **JOHN HUMERTO OLANO RODRIGUEZ**.
- Historial informal de los depósitos de los meses de abril, mayo, junio y julio de 2022, realizados en la cuenta de depósitos de arrendamientos en la que la parte demandada ha estado consignando el canon en favor de la parte demandante donde constan las fechas y los montos de las consignaciones, los números de los títulos y el número identificación de la señora **MARIA CECILIA MARIN MORA** que es 21.945.270 como beneficiaria.
- Fotografía del estado del techo del local comercial

SOLICITUDES DE OFICIAR

- Solicito señor juez **OFICIAR** a la parte demandada **ERIKA FERNANDA JIMENEZ OLANO**, ordenándole aportar cualquier documento que haya sido firmado por su fenecido tío y que tenga en su poder, en razón de la facilidad que tiene para acceder a ellos por la relación laboral que sostuvieron desde el día 20 de abril de 2020 hasta la fecha de su fallecimiento y también por su parentesco.
- Solicito señor juez **OFICIAR** al Banco Agrario de Colombia con el fin de que procedan a enviarle al Despacho la certificación del historial la cuenta de depósitos de arrendamientos ya determinada, donde consten las fechas y los montos de los depósitos realizados en favor de la señora **MARIA CECILIA MARIN MORA**, identificada con cédula de ciudadanía número 21.945.270, por ser de gran importancia para el proceso judicial que nos ocupa actualmente.

Señor juez,

Cordialmente,

DAVID ALEJANDRO CANO PINO
T.P. 289.217 del C. S. de la J.
C.C. 1.152.698.618