



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VENECIA – ANTIOQUIA
DIECISEIS DE FEBRERO DOS MIL VEINTIDOS**

REFERENCIA: Restitución de bien inmueble. artículo 384 del C.G.P.
DEMANDANTE: Luis Carlos Vélez Restrepo.
DEMANDADOS: Carlos Enrique González.
RADICADO: 05861 40 89 001 2020 00107 00
AUTO: Sustanciación No.018.
ASUNTO: Traslado excepciones de mérito. Art. 370 C.G.P.

De las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada en la contestación a la demanda, permanezcan en la secretaría por el término de cinco (5) días en traslado al demandante, de conformidad con lo establecido en el Artículo 370 del C.G. del P., en armonía con el artículo 110 ibidem. Se fijará el día 18 de febrero de 2022, en lista de traslado, a través de la página web de la Rama Judicial, en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-venecia>

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

CÉSAR AUGUSTO BEDOYA RAMÍREZ

Juez

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE
VENECIA - ANTIOQUIA**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) se notifica a las partes la presente providencia por anotación en Estados N°009

Venecia (Ant.) 17 de febrero del 2022



SORAYA MARIA LONDOÑO
Secretaria

SEÑOR:

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE VENECIA

j01prmunicipalvenec@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Radicado	05861408900120200010700
Proceso	Restitución de inmueble
Demandante	Luis Carlos Vélez Restrepo
Demandados	Carlos Enrique González.

Asunto: Contestación de la demanda y excepciones.

1. DEMANDANTE: LUIS CARLOS VÉLEZ RESTREPO
Email: lucavelez23@gmail.com

APODERADO: Ab. ALEJANDRO YESID CASTAÑO GONZÁLEZ
alejyoes78@gmail.com

2. DEMANDADO: CARLOS ENRIQUE GONZÁLEZ.
Número de identificación: CC. 3.655,875
Domicilio del demandante: Venecia Anti.
Dirección para Notificación: Calle 51 # 50 – 02 de Venecia Anti.

APODERADO CARLOS HUMBERTO RESTREPO ARANGO
Documento de identificación: C.C. 8.461.110
Tarjeta profesional: No. 200.055
Dirección para notificaciones: Calle 129 sur No 50 – 23 Off 202 Caldas
Número Telefónico: Móvil: 319 325 93 24

Dirección de correo electrónico: chrestrepo@gmail.com

CARLOS HUMBERTO RESTREPO ARANGO, abogado, identificado como quedo dicho, actuando en representación judicial del señor CARLOS ENRIQUE GONZÁLEZ, de conformidad con el poder obrante en el proceso, respetuosamente me permito contestar la demanda en los siguientes términos.

1. PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LOS HECHOS.

- 1.1. SE ACEPTA PARCIALMENTE, Y se aclara que la fecha de suscripción del contrato fue el día 22 de noviembre de 2002, y tendría una vigencia de un año prorrogable, el cual iniciaría el día 01 de noviembre del mismo año y terminaría el día 1 del año 2003.
- 1.2. **SE NIEGA:** No es cierta la afirmación del demandante, esto porque, desde que se suscribió el contrato, los pagos se han realizado de manera oportuna y de la manera como se ha pactado o acordado con el arrendador.

El arrendador nunca a expedido recibos de pago, dado que se ha actuado de buena fe y confianza y, por instrucciones del mismo señor LUIS CARLOS VÉLEZ RESTREPO, los cánones de arrendamiento debían ser consignados en su cuenta de ahorros personal No 038000060293 del Banco Davivienda; dichas consignaciones se hicieron de manera ininterrumpida desde el primer pago en el año 2002, hasta el día de hoy.

Los recibos de consignación no se han conservado y los pocos que había, se le ha borrado el texto o se tornaron ilegibles.

En el año 2020 el canon de arrendamiento estaba fijado en la suma de UN MILLÓN CIEN MIL PESOS (\$1.100.000) Y el arrendatario, hoy demandado, en el mes de diciembre de ese mismo año, realizó un incremento, ajustando el precio a la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000), los cuales le fueron cancelados hasta el mes de diciembre de 2021, momento en el cual se le hizo el incremento y el nuevo precio se ajustó a la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000), tal como consta en los últimos tres recibos de pago que se anexan.

- 1.3. **SE NIEGA:** Nunca se ha dejado de cancelar los cánones de arrendamiento. De la manera como se ha acordado o como consta en el contrato.
- 1.4. **SE NIEGA,** y tal como se desprende de los últimos 4 recibos de pago, se ha pagado cumplidamente el arrendamiento, de la manera como se ha pactado o como se ha acordado.

2. **PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LAS PRETENSIONES O PETICIONES**

Mi poderdante se opone a todas y cada una de las pretensiones.

3. **EXCEPCIONES DE MERITO:**

3.1. **PRESUNCIÓN DEL PAGO DE LOS CANON DE ARRENDAMIENTO.**

Como se dijo, todos los pagos se han realizado de manera oportuna y de la manera como se ha pactado en su debido momento, Pago realizados mediante consignación en la cuenta personal del arrendador, la cual fue anunciada desde un principio por este.

Se aportan los últimos cuatro comprobantes de consignación, para demostrar que se ha cancelado los valores en la cuenta de ahorros, personal No 038000060293 del Banco Davivienda en la que su titular es el señor LUIS CARLOS VÉLEZ RESTREPO.

En estos comprobantes se deja consignado el número de identificación de quien hace el pago, la cedula Numero 3.655,875 que corresponde al hoy demandado.

De conformidad con el artículo 1628 del Código Civil "En los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor"

Así las cosas, y con la presentación de estos comprobantes de pago, y que hacen presumir los pagos correspondientes a los periodos anteriores, por lo que se configura la presunción legal de pago.

1.1. **INEXISTENCIA DE MORA PARA EL PAGO-PAGO TOTAL DE LOS CANON PACTADOS.**

Afirma el demandante que el demandado ha incurrido en mora en el pago y que por demás tiene unos saldos pendientes de cánones de arrendamiento por cancelar.

Esto es falso, por que como se demostrara, hasta la presentación de este escrito, el demandado se encuentra al día con los cánones de arrendamiento, y es una información que tiene de primera mano el demandante, dado que es una su cuenta personal donde se hacen los pagos.

1.2. **FALSA MOTIVACIÓN EN LAS CAUSALES PARA LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.**

Teniendo en cuenta que lo que se pretende es la entrega de un local comercial, las causales invocadas para tal efecto, deberán ser las contenidas en el artículo 518 del código de comercio.

Esto es:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

De acuerdo con los hechos de la demanda, la causal invocada para la restitución del inmueble se basa en el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento, lo que implicaría el incumplimiento del contrato.

Como se dijo, desde la suscripción del contrato, al arrendador sin falta se le han consignado los cánones de arrendamiento de la manera pactada o convenida, según el caso, en la cuenta personal del arrendador, No 038000060293 del Banco Davivienda, tal como consta en los últimos recibos de pago que se anexan, o como reposa en los registros contables de esa cuenta de ahorros, y que en su momento le han sido entregados al demandante por cuenta del banco Davivienda.

Con relación a los recibos de pago anteriores, se deja constancia que a pesar de que en su momento se habían guardado, al momento de quererlos arrimar al proceso, se pudo evidenciar que estos estaban totalmente ilegibles, esto dado que el papel y la tinta con la que son impresos son de poca duración y no se tuvo la precaución de imprimirlos, pero eso por si solo no demuestra el incumplimiento en el contrato.

El demandado, siempre ha cumplido el contrato de la manera como se estipulo inicialmente o como lo han convenido las partes.

1.3. **INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO EXENTO DE CULPA- FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO - IMPOSIBILIDAD LEGAL DE SANCIONAR**

De acuerdo con el hecho tercero de la demanda, la mora en el pago se registró a partir del mes de marzo de 2020, y según el mismo hecho, ya en el mes de septiembre de 2020 el demandado regularizó el pago del canon de arrendamiento; pero nada dice de los pagos totales de los valores atrasados y pactados entre las partes durante la pandemia.

Nótese como la mora en el pago coincide con el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica establecido en todo el territorio nacional mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, el presidente de la República

Durante este periodo estuvo el establecimiento totalmente cerrado por orden de carácter nacional y municipal, lo que impedía que se desarrollara la actividad económica.

En conversaciones con el arrendador, se acordó que los pagos por concepto de canon de arrendamiento se redujera a la mitad, esto es la suma de \$550.000 pesos para la época, los cuales se le consignaron al demandante en su cuenta personal, los meses de Abril, Mayo, Junio y Julio; y ya en el mes de septiembre que se reiniciaron de manera paulatina las actividades comerciales, se retomó el pago, tal es así que en este mes, se canceló la suma de \$1.700.000, los cuales correspondían al mes de septiembre completo y agosto que estaba pendiente, por la cancelación de la forma pactada.

Entre las partes existió un acuerdo para que el arrendatario cancelara la mitad del canon de arrendamiento, esto bajo el amparo del DECRETO LEGISLATIVO NUMERO 579 DE 2020, por medio del cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica. A través de este Decreto, el Gobierno Nacional no solo introdujo al ordenamiento jurídico colombiano unas medidas transitorias de alivio a los arrendadores de vivienda urbana, sino que también extendió estas mismas medidas a los contratos de arrendamiento comercial.

Si bien es cierto que entre las partes se llegó a un acuerdo en relación con la reducción del pago en el canon de arrendamiento, y si en algún momento se incurrió en mora para esos pagos, es claro que obedeció a una fuerza mayor y un caso fortuito, de público conocimiento y por mandato legal, que exceptúa al arrendador de culpa en el incumplimiento del contrato.

No es claro en los valores que afirma el demandante se le adeudan, y que corresponden a los meses de marzo a agosto de 2020, porque, como se dijo, estos valores acordados se pagaron de manera cumplida.

Pero si lo que se trata es de que el demandante pretenda desconocer el acuerdo al que habían llegado las partes en su momento, entonces se deberá dar aplicación a lo establecido en el artículo tercero de este decreto, es decir que si las partes no se ponen de acuerdo en relación con las condiciones especiales para el pago, entonces se deberá cancelar el valor previamente pactado.

Lo anterior indica, que en caso de que el arrendador desconozca el acuerdo al que se llegó durante la vigencia del decreto aludido, y no haya acuerdo, entonces el demandado deberá cancelar el saldo insoluto.

Pero el mismo decreto establece en el numeral 2° del Artículo 3° la imposibilidad que tiene el arrendador de cobrar intereses de mora al arrendatario, **ni penalidad o sanción alguna**

proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto.

Teniendo en cuenta que la terminación unilateral del contrato por mora en el pago, es una sanción legal, esta no podría aplicarse para el caso concreto, esto considerando que la mora alegada por el demandante corresponde precisamente a los periodos durante los cuales estaba vigente el decreto, o en su defecto el acuerdo entre las partes con relación a la reducción de canon de arrendamiento.

Y por demás es claro que, desde marzo de 2020 a septiembre del mismo año, las condiciones que dieron origen a la declaratoria de emergencia sanitaria se conservaban, por lo que el fenómeno de la fuerza mayor y el caso fortuito persistía, lo que hace justificable algún incumplimiento en el contrato si fuere probado; incumplimiento no atribuible al arrendatario, por lo que no existiría una causal válida para terminar el contrato de manera unilateral.

En caso de existir discrepancia entre el valor cancelado y lo que el demandante considera que se le resta por pagar, el demandado estará presto a hacer los ajustes que sean del caso con fin de regularizar la relación contractual.

Por lo tanto, solicito sea declarada probada la excepción planteada.

1.4. **EXCEPCIÓN GENÉRICA**

De conformidad con el artículo 282 del C. G. P, y en caso de que se halle probados los hechos que constituyen una excepción, solicito sea declarada de manera oficiosa por el despacho.

2. **SOLICITUD:** comedidamente solicito del despacho:

- 2.1. Se declaren probadas las excepciones propuestas.
 - 2.2. Que, en caso de no prosperar las pretensiones de la parte demandante, se condene al pago de costas y agencias en derecho que se causen en el presente proceso, de conformidad con el ACUERDO N° PSAA16-10554 De agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.
-

3. **PRUEBAS:**

3.1. **Documentales:**

Copia de los comprobantes de pago, correspondientes a los meses de noviembre, diciembre de 2021 y enero y febrero de 2022.

3.2. **Testimonial:**

Solicito llamar como testigo a:

PAOLA ANDREA GONZÁLEZ JIMÉNEZ identificada con cedula 43480306 y se localiza en el correo electrónico: pg0117744@gmail.com

Quien se referida a la forma, cuantía y periodos de pago cancelados por concepto de arrendamiento, esto considerando que es la administradora o encargada del establecimiento de comercio.

A quien citare personalmente.

- 3.3. **INTERROGATORIO DE PARTE:** Que practicare personalmente al demandante LUIS CARLOS VÉLEZ RESTREPO

4. **ANEXOS:**

- 4.1. Los documentos anunciados

Del señor Juez, cordialmente.



Carlos Humberto Restrepo Arango

C. C. 8.461.110 de Fredonia.

T. P. No 200055 del C. S. J.

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo
Fecha 10/11/2021 Hora 09:38:03
Jornada Normal
Oficina: 3987
Terminal: CJ3987W102
Usuario: 751
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 038000060293
Titular Producto:

LUIS CARLOS VELEZ

Vr. Efectivo: \$1,200,000.00
Vr. Cheque: \$.00
Vr. Total: \$1,200,000.00
Costo Transacción: \$.00
No Transacción: 407045
Quien realiza la transacción
Tipo Id: CC
No Id: 3655875

Transacción exitosa en línea
Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo
Fecha: 16/12/2021 Hora: 09:38:49
Jornada: Normal
Oficina: 3987
Terminal: CJ3987W702
Usuario: 7S1
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 038000060293
Titular Producto: LUIS CARLOS VELEZ
Vr. Efectivo: \$1,300,000.00
Vr. Cheque: \$.00
Vr. Total: \$1,300,000.00
Costo Transacción: \$.00
No Transacción: 407735
Quien realiza la transacción
Tipo Id: CC
No Id: 3655875
Transacción exitosa en línea
Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

Depos
Fecha
Jornada
Oficina
Terminal
Usuario
Tipo
No
Tit

Vr
Vr
Vr
C
N
O
I

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo
Fecha: 18/01/2022 Hora: 08:54:39
Jornada: Normal
Oficina: 3987
Terminal: CJ3987W702
Usuario: 7S1
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 038000060293
Titular Producto:

LUIS CARLOS VELEZ

Vr. Efectivo: \$1,300,000.00
Vr. Cheque: \$.00
Vr. Total: \$1,300,000.00
Costo Transacción: \$.00
No Transacción: 281585
Quien realiza la transacción
Tipo Id: CC
No Id: 3655875
Transacción exitosa en línea
Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo
Fecha: 10/02/2022 Hora: 09:32:51
Jornada: Normal
Oficina: 3987
Terminal: CJ3987W702
Usuario: 751
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 038000060293
Titular Producto:

LUIS CARLOS VELEZ

Vr. Efectivo: \$1,300,000.00
Vr. Cheque: \$.00
Vr. Total: \$1,300,000.00
Costo Transacción: \$.00
No Transacción: 398765

Quien realiza la transacción

Tipo Id: CC
No Id: 3655875

Transacción exitosa en línea

Por favor verifique que la
información impresa es correcta.