



Outlook



Juzgado 10 Civil ..

Mensaje nuevo

 Responder a todos
 
 Eliminar
 
 Archivo
 
 No deseado
 
 Limpiar
 
 Mover a
 

## Favoritos

 Elementos eliminados 113  
 COVI19 3  
 reparto covi19  
 Agregar favorito

## Carpetas

 Bandeja de entrada 1595  
 2019-0007 ZULUAICA  
 CAPACITACIONES 3  
 CONSEJO SECCIONAL 4  
 DIRECCION SECCIONAL 20  
 CIRCULARES Y COMU... 11  
 CONCILIACIONES 2  
 juzgado 2 descongestion  
 MONICA SENTENCIAS U...  
 Elementos infectados  
 insolvencias y liquidaci... 44  
 REMANENTES 2  
 Reparto  
 reparto covi19  
 sanciones disciplinarias 7  
 SENTENCIAS DE VARIAS J...  
 TRIBUNAL SUPERIOR 31  
 Borradores 140  
 Elementos enviados 1  
 Elementos eliminados 113  
 Correo no deseado 10  
 Archive  
 Notas  
 Archivo 1  
 COVI19 3  
 DIGITALIZACION 1  
 Elementos infectados  
 Historial de conversaciones  
 Elementos infectados  
 Infected Items  
 sentencias tribunal import...  
 MEMORIALES PROCESOS 3  
 REPARTO PROCESOS  
 NUEVA CARPETA  
 PARA ESTADO

## ADICIÓN RECURSO DE REPOSICIÓN 2020-00006-00

YOVANI ANDRÉS LÓPEZ LÓPEZ &lt;abogadolopezlopez2007@gmail.com&gt;

Mar 11/08/2020 15:53

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali; diego.parra

 AdiciónREPOSICIÓNDe11De...  
 2 MB

 ContestaiónDeDemanda13De...  
 412 KB

Mostrar los 5 datos adjuntos (4 MB) Descargar todo

Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

Medellín, 11 de agosto de 2020

Señor(a)

**Juez Décimo Civil del Circuito de Oralidad**
[j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Cali – Valle del Cauca

 Radicado: **76-001-31-03-010-2020-00006-00**  
 Proceso: Verbal de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**  
 Demandante: Catalina Graciano Salazar  
 Demandada: CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE

**ADICIÓN DE LAS RAZONES QUE SUSTENTAN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO**

**Yovani Andrés López López**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía n°94.427.554 expedida en Cali, portador de la tarjeta profesional n°160.976 del C. S. de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la parte demandante **Catalina Graciano Salazar**; a través del presente escrito, estando dentro de los 3 días siguientes a la notificación de su auto del 4 de agosto de 2020 pronunciado dentro de este proceso, y notificado por estado n°47 del día 5 de agosto de 2020, fijado virtualmente en la misma fecha; mediante el escrito que se anexa, me permito **adicionar las razones** que sustentan el recurso de **reposición** interpuesto el pasado 6 de agosto de 2020, con el fin de que, como se solicitó, se **revoque** la mentada providencia, adición que se hace integrándola con las razones iniciales del mentado recurso, en un solo escrito.

Para los efectos del traslado dispuesto en el artículo 319 del C.G.P., a la parte demandada, y de acuerdo al parágrafo del artículo 9 del Decreto n°806 de 2020, **simultáneamente** se remite el escrito de **adición** a las razones del recurso de reposición impetrado, al apoderado de la parte demandada, a través del correo electrónico [diego.parra@correacortes.com](mailto:diego.parra@correacortes.com)

Se anexa nuevamente:

 1.- Escrito de contestación de la demanda y excepciones de mérito propuestas por la demandada, junto con **relación de órdenes de pago**, en formato PDF.

Medellín, 11 de agosto de 2020

Señor(a)

**Juez Décimo Civil del Circuito de Oralidad**

[j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Cali – Valle del Cauca

Radicado: **76-001-31-03-010-2020-00006-00**

Proceso: Verbal de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

Demandante: Catalina Graciano Salazar

Demandada: CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE

### **ADICIÓN DE LAS RAZONES QUE SUSTENTAN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO**

**Yovani Andrés López López**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía n°94.427.554 expedida en Cali, portador de la tarjeta profesional n°160.976 del C. S. de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la parte demandante **Catalina Graciano Salazar**; a través del presente escrito, estando dentro de los 3 días siguientes a la notificación de su auto del 4 de agosto de 2020 pronunciado dentro de este proceso, y notificado por estado n°47 del día 5 de agosto de 2020, fijado virtualmente en la misma fecha; mediante el presente escrito, me permito **adicionar las razones** que sustentan el recurso de **reposición** interpuesto el pasado 6 de agosto de 2020<sup>1</sup>, con el fin de que, como se solicitó, se **revoque** la mentada providencia, adición que se hace integrándola con las razones iniciales del mentado recurso, en un solo escrito, previas las siguientes precisiones:

**1.-** La parte demandada si le envió a la parte demandante, que represento, escrito contentivo de la contestación a la demanda y excepciones de mérito, de acuerdo al parágrafo del artículo 9 del Decreto n°806 de 2020; y lo hizo **simultáneamente** en la misma fecha en que hizo el envío de las mismas piezas al Juzgado el día 13 de julio de 2020, desde el correo electrónico [diego.parra@correacortes.com](mailto:diego.parra@correacortes.com) al correo electrónico del suscrito apoderado [abogadolopezlopez2007@gmail.com](mailto:abogadolopezlopez2007@gmail.com)

Dan cuenta de lo dicho, las siguientes capturas de pantalla<sup>2</sup> tomadas desde el correo electrónico [abogadolopezlopez2007@gmail.com](mailto:abogadolopezlopez2007@gmail.com)

<sup>1</sup> Y se corrigen unas inexactitudes.

<sup>2</sup> Que tienen pleno valor probatorio de conformidad con las reglas generales de los documentos, y se presumen auténticos, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 243, 244, 245, 246, y 247 del C.G.P.

de: **Diego Parra** <diego.parra@correacortes.com>  
para: j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co  
CC: abogadolopezlopez2007@gmail.com  
fecha: 13 jul. 2020 15:16  
asunto: CONTESTACIÓN DEMANDA RADICADO 2020-00006-00  
enviado por: correacortes.com  
firmado por: correacortes.com  
seguridad: Encriptación estándar (TLS) [Más información](#)  
 Por alguna razón, Google lo identificó como importante.

CONTESTACIÓN DEMANDA RADICADO 2020-00006-00 Recibidos x

**Diego Parra** <diego.parra@correacortes.com>  
para j10cccali, mi

13 jul. 2020 15:16

Señor  
JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
SANTIAGO DE CALI  
E. S. D.

Asunto :	CONTESTACIÓN DEMANDA
Rad.	7600131030102020-00006-00
Proceso:	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante:	CATALINA GRACIANO SALAZAR
Demandados:	CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE

DIEGO ARMANDO PARRA CASTRO, identificado como aparece al pie de correspondiente firma, y portador de la Tarjeta Profesional No. 259.203 del C. S. de la J, actuando en calidad de apoderado judicial de la CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE, distinguida con el NIT. 816.007.943-2, conforme al poder que se adjuntará al plenario, por medio del presente escrito me permito dar contestación a la demanda de la referencia en los términos de los adjuntos.

Doy traslado a parte demandante al correo registrado en el escrito de demanda.

**Diego Armando Parra Castro**  
Abogado Especializado

2.- En coherencia con tal remisión<sup>3</sup>, y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 78 (numeral 14) del C.G.P., y 3<sup>4</sup> del Decreto nº806 de 2020; se procedió tempestivamente con escrito del 22 de julio de 2020, atendiendo lo estipulado en el artículo 370 del C.G.P., a hacer petición de pruebas sobre los hechos en que se fundaron las supuestas excepciones propuestas (pues la parte demandada **no debió haber sido oída**); resaltándose, al final de dicha solicitud que “... Conforme a todo lo dicho, **LA PARTE DEMANDADA NO DEBERÁ SER OÍDA EN EL PRESENTE PROCESO**, hasta no hacer de manera completa el pago de los cánones aún adeudados.”

Petición que obviamente se dirigió al Despacho, y se envió el mismo 22 de julio de 2020 desde el correo electrónico [abogadolopezlopez2007@gmail.com](mailto:abogadolopezlopez2007@gmail.com), a los correos electrónicos [j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [diego.parra@correacortes.com](mailto:diego.parra@correacortes.com)

<sup>3</sup> Parágrafo del artículo 9 del Decreto nº806 de 2020. Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse **traslado** a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por Secretaría, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente.

<sup>4</sup> Artículo 3. Deberes de los sujetos procesales en relación con las tecnologías de la información y las comunicaciones. Es deber de los sujetos procesales realizar sus actuaciones y asistir a las audiencias y diligencias a través de medios tecnológicos. Para el efecto deberán suministrar a la autoridad judicial competente, y a todos los demás sujetos procesales, los canales digitales elegidos para los fines del proceso o trámite y **enviar a través de estos un ejemplar de todos los memoriales o actuaciones que realicen, simultáneamente** con copia incorporada al mensaje enviado a la autoridad judicial.

De tal remisión, da cuenta la siguiente captura de pantalla tomada desde el correo electrónico [abogadolopezlopez2007@gmail.com](mailto:abogadolopezlopez2007@gmail.com)

● YOVANI ANDRÉS LÓPEZ LÓPEZ @

22 de julio de 2020, 3:57 p. m.



Descorre traslado excepciones de mérito

Para: [j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co), [diego.parra@correacortes.com](mailto:diego.parra@correacortes.com)

Medellín, 22 de julio de 2020

Señor(a)

**Juez Décimo Civil del Circuito de Oralidad**

[j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Cali – Valle del Cauca

Radicado: **76-001-31-03-010-2020-00006-00**  
Proceso: Verbal “*RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO*”  
Demandante: Catalina Graciano Salazar  
Demandada: CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE

**Yovani Andrés López López**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía n°94.427.554, portador de la tarjeta profesional n°160.976 del C. S. de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la parte demandante **Catalina Graciano Salazar**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 370 del C.G.P., y conforme a las **excepciones de mérito** propuestas por la parte demandada, se hace la siguiente petición de pruebas.

Se anexa.

**Yovani Andrés López López**



SolicitudDePrue  
basExc...20.pdf

**3.-** Es decir que, oportunamente y desde el 22 de julio de 2020, se le solicitó al Despacho que **LA PARTE DEMANDADA NO FUERA OÍDA EN EL PRESENTE PROCESO**, hasta no hacer de manera completa el pago de los cánones de arrendamiento aún adeudados, teniendo como sustento la prueba allegada con la demanda, lo narrado y aportado en el mismo escrito de petición de pruebas sobre los hechos en que se fundaron las presuntas excepciones de mérito propuesta, además de la misma **relación de órdenes de pagos** aportada por la demandada; la cual no responde a lo expresamente dispuesto por los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., según los cuales, para que el demandado sea oído en el proceso, de acuerdo al inciso 2:

**i)** debe demostrar que **ha consignado a órdenes** del juzgado el **valor total** que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los **cánones** y los **demás conceptos adeudados**; o

**ii)** en defecto de lo anterior, presentar los **recibos de pago** expedidos por el arrendador, correspondientes a los 3 últimos períodos; o

**iii)** si fuere el caso, presentar las correspondientes **consignaciones** de acuerdo con la ley (pago por consignación) y por los mismos períodos, a favor del arrendador; y de acuerdo al inciso 3:

**iv) consignar** a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso, en ambas instancias, presentando el depósito respectivo; o

**v) presentar el recibo de pago** hecho directamente al arrendador; o

**vi) presentar la consignación** efectuada en el proceso ejecutivo.

Así que, lo que aporta la demandada en su contestación, a su amaño, es una mera **relación de órdenes de pagos** sin identificar a qué período mensual del canon de arrendamiento corresponde cada factura; sin demostrar ni aportar consignación a órdenes del juzgado, ni recibos de pago expedidos por la arrendadora, ni pagos por consignación de acuerdo con la ley, ni consignación en la cuenta de depósitos judiciales del juzgado, ni recibo de pago hecho directamente a la arrendadora, ni consignación efectuada en proceso ejecutivo (aclarando que no hay ningún proceso en trámite).

Valga resaltar que, **orden<sup>5</sup> de pago**, no es lo mismo que **recibo<sup>6</sup> de pago** hecho directamente al arrendador.

La parte demandada desdeña que las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de ley, de acuerdo al artículo 13 del C.G.P.; pues, en cuanto a las formas de acreditar tanto el pago de las rentas adeudadas y los **demás conceptos** a que esté obligado el demandado en **virtud del contrato**, como el pago de los **cánones** que se **causen** durante el proceso, no está contemplada la relación de **órdenes de pago**, que dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, no ofrece ninguna garantía o seguridad respecto de haberse demostrado o acreditado los pagos ordenados en los mentados dos incisos para que el demandado sea oído.

Hechas estas precisiones, las siguientes son las **razones**, integradas con la presente adición, que **sustentan el recurso de reposición impetrado**:

**1.-** Dice el Despacho en el auto impugnado que *“... se le impartirá el trámite a la contestación y excepciones de mérito, teniendo en cuenta que*

<sup>5</sup> Según el diccionario de la lengua española de la RAE, **orden** es “... 17. f. Mandato que se debe obedecer, observar y ejecutar.”

<sup>6</sup> Según el diccionario de la lengua española de la RAE, **recibo** es “... 2. m. **Escrito** o **resguardo firmado** en que se declara haber recibido dinero u otra cosa.”; y según el mismo diccionario **resguardo** es “... 2. m. En **las deudas o contratos**, seguridad que se hace por escrito. 3. m. **Documento acreditativo** de haber realizado determinada gestión, **pago** o entrega.

*la parte demandada para ser oída en el proceso, dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C. G. P., para lo cual **aporta recibos de pago** de los cánones adeudados.”. (negrilla y subrayado no son del original)*

La parte demandada no aporta **recibos de pago**, allega una **relación de órdenes de pago**, a través de lo que denomina en su contestación “... *Soporte de pagos realizados a la demandante.*”.

Si la parte demandada hubiera aportado **recibos de pago** de los cánones adeudados, debió haber aportado entonces, escrito o resguardo **firmado por la demandante** en el que se declarara haber recibido el dinero pagado por las rentas debidas; y por tanto, acreditativo de haberse realizado la gestión de pago.

Parece vacua la diferencia, pero no lo es, porque de haberse aportado **recibos de pago**, como lo dice el auto impugnado, necesariamente los mismos debieron ser expedidos por la arrendadora (demandante), o por su apoderada, no por la demandada, pues el deudor no puede emitirlos; y si lo hubiera hecho la demandante o su apoderada para recibir las rentas, hubieran tenido en cuenta la imputación de pagos del artículo 1653 del Código Civil, según el cual “*Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital.*”, y adicionalmente “*Si el acreedor otorga **carta de pago del capital** sin mencionar los intereses, se presumen éstos pagados.*”.

De acuerdo a dicha imputación de pagos, ni la demandante ni su apoderada general, cándidamente, hubieran dado una “*carta de pago del capital*” debido, o recibo de pago de los cánones adeudados, sin mencionar los intereses de mora adeudados por cada uno de los cánones mensuales detallados en la demanda y por los causados en el trámite de este proceso; más aún, cuando en el contrato de arrendamiento se pactó en el **parágrafo 2** de la cláusula “4.” que “... *En todo caso, el retardo en el pago del canon de arrendamiento, generará en favor de **EL ARRENDADOR** el pago de **intereses moratorios** a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera, el cual **se empezará a contar desde el día siguiente a aquel en que debió efectuarse el pago del canon y hasta la fecha en que el mismo se haga efectivo.***” (negrilla y subrayado no son del original)

Decir en el auto, que la parte demandada “... *aporta **recibos de pago** de los cánones adeudados.*”, es tanto como afirmar, en perjuicio de los intereses de la demandante, que ella consintió expresamente que los pagos hechos por la demandada, después de presentada la demanda, se imputaron a capital, y no primeramente a los intereses de mora expresamente pactos en el contrato de arrendamiento.

El pago total de una deuda, comprende tanto el capital como los intereses, sean estos remuneratorios o moratorios (inciso 2 del artículo 1649 del C.C.), pues el deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba, salvo el caso de convención en contrario (inciso 1 del artículo 1649 *ibidem*); y la demandante, en momento alguno ha convenido con la demandada, que recibirá por partes los cánones de arrendamiento relacionados en la demanda y los causados dentro del trámite del proceso, y los intereses de mora pactados.

Así, las sumas pagadas, deben imputarse primeramente a los intereses, con el fin de que los que se causen por la mora se apliquen es a toda la parte del capital que haya quedado insoluta, en este caso, a los cánones de arrendamiento sin pagar; pues, solo así se impide que el arrendador sufra pérdida injustificable, ya que según el numeral 3 del artículo 1617 del C.C., los intereses atrasados no producen intereses, en tanto que el capital si los produce a título de indemnización moratoria (inciso 1 del mismo artículo).

En el hecho “5.” de la demanda se dijo expresamente “... Reza también la cláusula “4.” del contrato de arrendamiento que ‘... En todo caso, el retardo en el pago del canon de arrendamiento, generará en favor de **EL ARRENDADOR** el pago de intereses moratorios a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera, el cual se empezará a contar desde el día siguiente a aquel en que debió efectuarse el pago del canon y hasta la fecha en que el mismo se haga efectivo.’...”; y prueba de lo pactado frente a los intereses de mora, es el contrato de arrendamiento aportado con la demanda.

Más aún, la parte demandada en su escrito de contestación frente a este hecho, escrito que paradójicamente se pide no se tenga en cuenta, pero que para efectos de demostrar que no se está abusando de ningún derecho que no estuviere pactado en el contrato, dice “De otra parte, **también es cierto** lo referente a la causación de intereses por el pago tardío en el canon de arrendamiento, ...”.

Y en las pretensiones de la demanda se pidió “5.- Que mediante sentencia judicial se condene, en consecuencia, a la demandada **CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE** (antes **CORPORACIÓN IPS OCCIDENTE**), al **pago de los intereses de mora** de las rentas mensuales **de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019**, y de los que **se causen respecto de los cánones mensuales que se lleguen a adeudar durante el proceso**, vale decir, a partir de enero de 2020 y hasta que se haga el respectivo pago, a una tasa equivalente a una y media veces la del interés bancario corriente.”. (negrilla y subrayado no son del original)

Pretensión que no es ajena al trámite de los procesos de restitución de inmueble arrendado, en donde, aunque su propósito es la restitución, se busca que el arrendatario cumpla con sus obligaciones contractuales, toda vez que: **i)** en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., se dispone que, para que el demandado pueda ser oído en el proceso, deberá demostrar que ha pagado el valor total de las rentas o servicios públicos, cuotas de administración u **otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato;** y **ii)** en el numeral 7 del artículo 384 *ibidem*, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, el demandante podrá pedir, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el **pago de los cánones** de arrendamiento **adeudados** o que se **llegaren a adeudar**, de **cualquier otra prestación económica derivada del contrato**, del reconocimiento de las **indemnizaciones** a que hubiere lugar y de las costas procesales.

El Despacho, con lo resuelto en el auto impugnado, está dando por pagados los intereses de mora pactados en el contrato de arrendamiento, sin que se hiciera la imputación de pago del artículo 1653 del C.C., pues de acuerdo al artículo 1628 del C.C. *“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.”*; que a su vez, es fundamento de lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., que en cuanto al valor total de lo adeudado **por rentas** u **otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato**, este puede aportar *“... los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos,...”*.

El contrato de arrendamiento aportado con la demanda, del cual no se tiene ninguna duda de su existencia y validez, es más, la parte demandada en el escrito de contestación no lo desconoce y pide que no se declare su terminación a pesar de su incumplimiento, escrito que no se debe tener en cuenta pues por ahora la parte demandada no tiene derecho a ser oída en el proceso desde la presentación de la demanda, es ley para las partes contratantes, y no puede ser *“invalidado”* sino por su mutuo consentimiento o por causas legales, de acuerdo al artículo 1602 del C.C.; acuerdo que nunca ha mediado para modificar el pago y la imputación de los intereses de mora causados.

Y los contratos, que deben ejecutarse de buena fe, obligan no solo a lo que en ellos se expresa, como en este caso, a los intereses de mora pactados que deben imputarse como ya se dijo, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella (artículo 1602 del C.C.)

De entrada, si se revisa la contestación a la demanda, en el acápite numerado “6.3. DOCUMENTALES QUE SE APORTAN: ...”, la parte demandada manifiesta que allega “6.3.1. **Soporte de pagos realizados a la demandante**”; soporte de pagos que, de manera alguna se ajusta a lo dispuesto en los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., como quedó ya expresado, ni a la realidad de los pagos hechos por la demandada, dentro del trámite de este proceso, como se demostrará en esta exposición de razones, adicionada, para la procedencia del recurso impetrado.

Dicho soporte de pago, no es, ni a la luz de los mentados dos incisos, ni bajo la verdad de los hechos, documento acreditativo de haberse realizado el pago del **valor total** de las **rentas adeudadas** y los **demás conceptos** a que está obligada la demandada en **virtud del contrato**, junto con el pago de los **cánones** que se **causaron** durante el proceso. Como se indicó, un soporte de pago, que trae es unas órdenes de pago, no puede ser tenido, para los efectos de que la demandada sea oída en el presente proceso, como un **recibo de los pagos** hechos directamente a la arrendadora; no tiene el valor suasorio de los documentos exigidos en los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

2.- Ahora, si bien es cierto que la parte demandada iniciado el trámite de este proceso, no antes, hizo presuntamente el pago de las rentas adeudadas de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, esto es, incluso la renta mensual de enero de 2020 detallada en la factura de venta n°A262 del 1 de enero de 2020<sup>7</sup>; y además hizo supuestamente el pago, también dentro del trámite de este proceso, no antes, de las rentas mensuales de febrero y marzo de 2020 documentadas con las facturas de venta n°A266 y n°A267 por valor de \$26.155.560 cada unas<sup>8</sup>; no le dio cumplimiento al inciso 3 del mismo numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., para el día 13 de julio de 2020, momento de presentación de la contestación de la demandada y proposición de excepciones de mérito; inciso según el cual, cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado **también** deberá consignar **oportunamente** a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, **los cánones que se causen durante el proceso** en ambas instancias, y **si no lo hiciera dejará de ser oído** hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al acreedor, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Aquí, para el 13 de julio de 2020, fecha de la contestación de la demanda y proposición de excepciones de mérito, **se debían**, y aún no hay constancia o comunicación de que han sido pagados, **por tanto, aún se deben**, los cánones de arrendamiento de los meses de **abril, mayo, junio, y julio de 2020**, como pasa a demostrarse, se insiste, sin calcular

<sup>7</sup> Aportada con la demanda como anexo.

<sup>8</sup> Obviamente no allegadas con la demanda porque la misma se presentó en enero de 2020.

aún, porque más adelante en este escrito se hará, hasta qué renta o hasta parte de cuál renta cubren las ordenes de pago aportadas, de acuerdo a la imputación de pago por los intereses de mora pactados:

La parte demandada dice en su escrito de excepción que<sup>9</sup> “... *debe indicarse que **con posterioridad a la presentación de la demanda se efectuaron los siguientes pagos:***”

Número	Fecha	Factura Proveedor	Tipo	Valor
CATALINA GRACIANO SALAZAR				
11017	02/07/2019	237	Orden de Pago	23.997.067,00
14794	11/09/2019	239	Orden de Pago	23.997.067,00
16021	12/11/2019	241	Orden de Pago	23.997.067,00
19500	07/02/2020	242	Orden de Pago	23.997.067,00
19500	07/02/2020	246	Orden de Pago	25.240.115,00
20300	26/02/2020	247	Orden de Pago	25.240.115,00
20300	26/02/2020	253	Orden de Pago	14.159.445,00
20300	26/02/2020	254	Orden de Pago	25.240.115,00
21152	03/04/2020	253	Orden de Pago	11.080.670,00
21152	03/04/2020	255	Orden de Pago	25.240.115,00
23106	02/06/2020	258	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	262	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	266	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	267	Orden de Pago	25.240.115,00
				<b>323.149.303,00</b>

*Visto lo anterior, es factible solicitar al despacho la inaplicación de los preceptos contractuales para en su lugar permitir la continuidad de la relación, ...”*

**3.-** La parte demandada relaciona la factura n<sup>o</sup>A237 y manifiesta que fue pagada el 2 de julio de 2019; pero no indica en su contestación que dicha factura corresponde al mes de **marzo de 2019**, vale decir, la demandada confiesa que la misma vino a ser pagada cuatro meses después, en julio de 2019.

Adicionalmente, dicha factura n<sup>o</sup>A237 **nunca fue relacionada** en los hechos de la demanda como parte de las que **no habían sido pagas**; y sin embargo la demandada la usa para acreditar un supuesto pago, procediendo al contestar la demanda con deslealtad, con **temeridad o mala fe**, porque en la excepción a sabiendas, alega hechos contrarios a la realidad. Es una manifestación anacrónica, valerse de una factura de marzo de 2019, saldada en julio de 2019, para decir que fue pagada después de presentada la demanda en enero de 2020. La siguiente es captura de pantalla de la mentada factura de venta;

<sup>9</sup> Cfr. folio 8 de la contestación a la demanda.

**CATALINA GRACIANO SALAZAR**  
 NIT. 50.932.992-2 Régimen Común  
**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**  
 Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

**FACTURA DE VENTA**  
**Nº A 237**

FECHA: *Marzo 1 / 2019*  
 SEÑORES: *Corporación n° IPS Occidente*  
 DIRECCIÓN: *Calle 26n 26n 233*

C.C. & NIT. *805028511-4*  
 TELÉFONO: *310 5749408*

**DETALLE**

*Valor renta de arrendamiento del mes de  
 Marzo de 2019.*

SON: *Veintinueve millones ochocientos sesenta  
 y siete mil cuatrocientos veintiseis  
 pesos más IVA.*

SUB-TOTAL	\$	<i>24867027</i>
I.V.A.	% \$	<i>---</i>
TOTAL	\$	<i>24867027</i>

FIRMA AUTORIZADA: *Ana Rocinda Castro P.*  
 RECIBIDO POR: *[Firma]*

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

4.- La parte demandada relaciona la factura n°A239 y manifiesta que fue pagada el 11 de septiembre de 2019; pero no indica en su contestación que dicha factura corresponde al mes de **abril de 2019**, vale decir, la demandada confiesa que la misma vino a ser pagada cinco meses después, en septiembre de 2019.

Adicionalmente, dicha factura n°A239 **nunca fue relacionada** en los hechos de la demanda como parte de las que **no habían sido pagas**; y sin embargo la demandada la usa para acreditar un supuesto pago, procediendo al contestar la demanda con deslealtad, con **temeridad o mala fe**, porque en la excepción a sabiendas, alega hechos contrarios a la realidad. De nuevo, es una manifestación anacrónica, valerse de una factura de abril de 2019, saldada en septiembre de 2019, para decir que fue pagada después de presentada la demanda en enero de 2020. La siguiente es captura de pantalla de la mentada factura de venta;

# CATALINA GRACIANO SALAZAR

NIT. 50.932.992-2 Régimen Común

VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ

Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Call - Valle

FACTURA DE VENTA

Nº A 239

FECHA: 12 de noviembre de 2019  
SEÑORES: Señores [illegible]  
DIRECCIÓN: Calle 22 N # 3N-21 Piso 7  
C.C. & NIT. 9050295110  
TELÉFONO:

## DETALLE

Una factura de consolidación del mes de abril 2019.

11 ABR 2019  
REVENIDA ADMINISTRATIVA  
CORPORACIÓN SPT CALLEDADO

LUGAR DE EMISIÓN: CALLEDADO, VALLE. TEL: 668 7648 - 668 7682

LUGAR DE EMISIÓN: CALLEDADO, VALLE. TEL: 668 7648 - 668 7682

SON: [illegible]

SUB-TOTAL	\$	24567427
I.V.A. 1%	\$	---
TOTAL	\$	24567427

FIRMA AUTORIZADA: [illegible] RECIBIDO POR: [illegible]

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

5.- La parte demandada relaciona la factura nºA241 y manifiesta que fue pagada el 12 de noviembre de 2019; pero no indica en su contestación que dicha factura corresponde al mes de **mayo de 2019**, vale decir, la demandada confiesa que la misma vino a ser pagada después de más de seis, en noviembre de 2019.

Adicionalmente, dicha factura nºA241 **nunca fue relacionada** en los hechos de la demanda como parte de las que **no habían sido pagas**; y sin embargo la demandada la usa para acreditar un supuesto pago, procediendo al contestar la demanda con deslealtad, con **temeridad o mala fe**, porque en la excepción a sabiendas, alega hechos contrarios a la realidad. Nuevamente, es una manifestación anacrónica, valerse de una factura de mayo de 2019, saldada en noviembre de 2019, para decir que fue pagada después de presentada la demanda en enero de 2020. La siguiente es captura de pantalla de la mentada factura de venta;

NIT. 90.932.992-2 Regimen Común  
**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**  
Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

Nº A 241

FECHA: Mayo 2 / 2019.  
SEÑORES: Corporación Inmobiliaria Occidente  
DIRECCIÓN: Calle 24 N 24 N-33  
C.C. 6 NIT. 90502420004  
TELÉFONO:

**DETALLE**

Valor Banco de viviendas al mes de mayo / 2019.



ON: Veinticuatro millones ochocientos treinta y siete mil cuatrocientos veintiseis pesos más IVA.  
SUB-TOTAL \$ 24.864.261  
I.V.A. % \$ -  
TOTAL \$ 24.864.261

Ana Zubenda Castro P.  
FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

6.- Por lo anterior (numerales 2, 3, 4, y 5 de este escrito) solicito **SE TENGAN COMO PRUEBAS DOCUMENTALES LAS ANTERIORES CAPTURAS DE PANTALLA** de las facturas n°A237 del mes de marzo de 2019, n°A239 del mes de abril de 2019, y n°A241 del mes de mayo de 2019, por ser **útiles** para la verificación de los hechos aquí relacionados.

Con estas pruebas, junto con la relación de pagos aportada por la misma parte demandada, se puede constatar que es **apócrifa** la afirmación de la misma cuando expresa “... **debe indicarse que con posterioridad a la presentación de la demanda se efectuaron los siguientes pagos: ...**”, de las facturas:

- i) n°A237 de marzo de 2019, pagada el 2 de julio de 2019.
- ii) n°A239 de abril de 2019, pagada el 11 de septiembre de 2019
- iii) n°A241 de mayo de 2019, pagada el 12 de noviembre de 2019.

Así que, radicada la demandada para el presente proceso, el día 22 de enero de 2020, resulta imposible e indudablemente incoherente, decir que pagos hechos en julio, septiembre y noviembre de 2019, se hicieron después del 22 de enero de 2020.

Dicha afirmación demuestra es el afán de la demandada en tratar de llevar a errores al Despacho frente a los cánones de arrendamiento de los meses de **abril, mayo, junio y julio de 2020 de los que no se tiene noticia que haya pagado**, mucho menos para el 13 de julio de 2020, como se probará más adelante; detallando simplemente una serie de órdenes de pagos sin hacerlas corresponder con el respectivo mes de arrendamiento. Esto, sin perjuicio de la imputación de pago a los intereses de mora pactados, que debió haber hecho la demandada.

7.- A la demanda se le anexaron las facturas n°A242 que corresponde al mes de junio de 2019, n°A246 del mes de julio de 2019, n°A247 del mes de agosto de 2019, n°254 del mes de septiembre de 2019, n°253 del mes de octubre de 2019, n°255 del mes de noviembre de 2019, n°A258 del mes de diciembre de 2019, y n°A262 de enero de 2020; a las cuales, si bien aparecen relacionadas en el “soporte de pagos” aportado por la demandada, no les hizo esta la respectiva imputación de pagos por los intereses de mora causados y pactados, con el fin de determinar hasta qué renta o hasta parte de cuál renta se pagó totalmente lo debido, lo cual se hará en el presente escrito.

8.- Después de presentada la demanda, se radicaron ante la demandada las facturas n°A266 del mes de febrero de 2020, y n°A267 del mes de marzo de 2020.

Adicionalmente, las facturas n°A273 del mes abril de 2020, n°A274 del mes de mayo de 2020, n°A275 del mes de junio de 2020, y n°A276 del mes de julio de 2020, le fueron enviadas a la demandada vía correo electrónico meherreram@solucionbpo.com.co, el día 7 de julio de 2020, en virtud del aislamiento preventivo obligatorio ordenado por el Gobierno Nacional en razón de la emergencia sanitaria devenida por la pandemia de la Covid-19; esto, sin perjuicio que conforme al inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., cualquiera que fuere la causal invocada, como se dijo, el **demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado**, en la cuenta de depósitos judiciales, **los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias**, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo; y de la demandada, a la fecha, no se tiene comunicación de la que se pueda concluir que ha obrado conforme a lo indicado, es decir, **no ha hecho los pagos** de los cánones de arrendamiento correspondientes a los **meses de abril, mayo, junio y julio de 2020**. Esto, sin descontar, la imputación de los pagos según “soporte de pagos” que no hizo la demandada respecto de los intereses de mora.

Las facturas antes señaladas son: n°A266 del mes de febrero de 2020, n°A267 del mes de marzo de 2020, n°A273 del mes abril de 2020,

nºA274 del mes de mayo de 2020, nºA275 del mes de junio de 2020, y nºA276 del mes de julio de 2020. Las siguientes son sus capturas de pantalla;

**ATALINA GRACIANO SALAZAR**  
 NIT. 50.932.992-2 Régimen Común  
**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**  
 Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

**FACTURA DE VENTA**  
 Nº A 266

FECHA: Mayo 2 / 2020  
 SEÑORES: Corporación Inmobiliaria Occidente  
 DIRECCIÓN: Calle 20N y 20N-33  
 C.C. & NIT. 205928511-6  
 TELÉFONO:

**DETALLE**

*Vales como documento del mes de febrero de 2020*

SELECCIONES  
 REGISTRADAS  
 02 MAR 2020  
 REGISTRO  
 ADMINISTRATIVO  
 Corporación IPS Occidente

SON: Vales como documento del mes de febrero de 2020, con garantía bancaria por valor de \$ 26.155.560

<b>SUB-TOTAL</b>	\$ 26.155.560
<b>I.V.A.</b>	% \$
<b>TOTAL</b>	\$ 26.155.560

FIRMA AUTORIZADA: *Atal Graciano Salazar*  
 RECIBIDO POR: \_\_\_\_\_

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

**ATALINA GRACIANO SALAZAR**  
 NIT. 50.932.992-2 Régimen Común  
**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**  
 Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

**FACTURA DE VENTA**  
 Nº A 267

FECHA: Mayo 2 / 2020  
 SEÑORES: Corporación Inmobiliaria Occidente  
 DIRECCIÓN: Calle 20N y 20N-33  
 C.C. & NIT. 205928511-6  
 TELÉFONO:

**DETALLE**

*Vales como documento del mes de febrero de 2020*

SELECCIONES  
 REGISTRADAS  
 02 MAR 2020  
 REGISTRO  
 ADMINISTRATIVO  
 Corporación IPS Occidente

SON: Vales como documento del mes de febrero de 2020, con garantía bancaria por valor de \$ 26.155.560

<b>SUB-TOTAL</b>	\$ 26.155.560
<b>I.V.A.</b>	% \$
<b>TOTAL</b>	\$ 26.155.560

FIRMA AUTORIZADA: *Atal Graciano Salazar*  
 RECIBIDO POR: \_\_\_\_\_

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

# CATALINA GRACIANO SALAZAR

NIT. 50.932.992-2 Régimen Común

VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ

Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Call - Valle

FACTURA DE VENTA

Nº A 273

FECHA: junio 6 / 2020  
SEÑORES: Corporación mi eps occidente  
DIRECCIÓN: Calle 22 N # 3N-21-33  
C.C. & NIT. 805028611-6  
TELÉFONO:

## DETALLE

Valor renta de arrendamiento del mes de junio / 2020.

Son: Veintiseis mil quinientos sesenta y cinco pesos más impuestos.

SUB-TOTAL	\$	26.155.560
I.V.A.	% \$	-
TOTAL	\$	26.155.560

Ana Gabriela Quintana

FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

# CATALINA GRACIANO SALAZAR

NIT. 50.932.992-2 Régimen Común

VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ

Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Call - Valle

FACTURA DE V

Nº A 274

FECHA: junio 6 / 2020  
SEÑORES: Corporación mi eps occidente  
DIRECCIÓN: Calle 22 N # 3N-21-33  
C.C. & NIT. 805028611-6  
TELÉFONO:

## DETALLE

Valor renta de arrendamiento del mes de junio / 2020.

Son: Veintiseis mil quinientos sesenta y cinco pesos más impuestos.

SUB-TOTAL	\$	26.155.560
I.V.A.	% \$	-
TOTAL	\$	26.155.560

Ana Gabriela Quintana

FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

**CATALINA GRACIANO SALAZAR**  
 NIT. 50.932.992-2 Régimen Común  
**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**  
 Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

**FACTURA DE VENTA**  
**Nº A 275**

FECHA: julio 6 / 2020  
 SEÑORES: Corporación mi eps Occidente  
 DIRECCIÓN: Cal 26N # 26N-33

C.C. & NIT. 505028511-6  
 TELÉFONO:

**DETALLE**

Valor por el de adelantamiento de mes de junio / 2020

SON: Veintiseis millones seiscientos cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y cinco pesos.

SUB-TOTAL	\$ 26.155.560
I.V.A.	% \$ -
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 26.155.560</b>

FIRMA AUTORIZADA: Ana Zuleida Restrepo RECIBIDO POR: \_\_\_\_\_

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

**CATALINA GRACIANO SALAZAR**  
 NIT. 50.932.992-2 Régimen Común  
**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**  
 Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

**FACTURA DE VENTA**  
**Nº A 276**

FECHA: julio 6 / 2020  
 SEÑORES: Corporación mi eps Occidente  
 DIRECCIÓN: Cal 26N # 26N-33

C.C. & NIT. 505028511-6  
 TELÉFONO:

**DETALLE**

Valor por el de adelantamiento de mes de julio / 2020.

SON: Veintiseis millones seiscientos cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y cinco pesos.

SUB-TOTAL	\$ 26.155.560
I.V.A.	% \$ -
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 26.155.560</b>

FIRMA AUTORIZADA: Ana Zuleida Restrepo RECIBIDO POR: \_\_\_\_\_

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

Por lo anterior, solicito **SE TENGAN COMO PRUEBAS DOCUMENTALES LAS ANTERIORES CAPTURAS DE PANTALLA** de las facturas nºA266 del mes de febrero de 2020, nºA267 del mes de marzo de 2020, nºA273

del mes abril de 2020, n°A274 del mes de mayo de 2020, n°A275 del mes de junio de 2020, y n°A276 del mes de julio de 2020; por ser **útiles** para la verificación de los hechos aquí relacionados.

9.- Tanto las facturas allegadas con la demanda, n°A242 del mes de junio de 2019, n°A246 del mes julio de 2019, n°A247 del mes de agosto de 2019, n°254 del mes de septiembre de 2019, n°253 del mes de octubre de 2019, n°255 del mes de noviembre de 2019, n°A258 del mes de diciembre de 2019, y n°A262 de enero de 2020; como las aportadas en captura de pantalla con el presente escrito, n°A266 del mes de febrero de 2020, n°A267 del mes de marzo de 2020, n°A273 del mes abril de 2020, n°A274 del mes de mayo de 2020, n°A275 del mes de junio de 2020, y n°A276 del mes de julio de 2020, que corresponden a los cánones de arrendamiento de los meses allí indicados, unas **fueron pagadas por la demandada, sin hacer la imputación del pago por la mora** y otras **no se tiene comunicación de que hayan sido pagadas aún**, tal como quedará precisado.

De acuerdo al artículo 1609 del C.C., la demandada ha estado en mora de cumplir con su obligación de hacer el pago de las rentas mensuales oportunamente desde junio de 2019 hasta enero de 2020, incluso de las causadas dentro del presente proceso desde febrero de 2020 hasta julio de 2020; mientras que la arrendadora (demandante) ha cumplido con su obligación de conceder el goce del inmueble arrendado.

El pago de los cánones mensuales, se debe hacer bajo todos los aspectos de conformidad al tenor de la obligación, conforme al artículo 1627 del C.C.; vale decir, de acuerdo con el contrato de arrendamiento, donde se pactó el pago de intereses de mora, ante el retraso en el pago de las rentas mensuales de arrendamiento.

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, el **arrendador a conceder el goce de una cosa**, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y el **arrendatario, a pagar por este goce**, obra o servicio un precio determinado; según las voces del artículo 1973 del C.C.

Es obligación del arrendatario, el pago de la renta (artículo 2000 del C.C.); y el pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según la regla, respecto de predios urbanos, **se pagará por meses** (artículo 2002 del C.C.).

El pago de los cánones de arrendamiento mensual, de acuerdo a la cláusula "4." del contrato de arrendamiento, se debió haber hecho dentro de los **diez (10) primeros días hábiles** siguientes a la radicación de las correspondientes facturas o cuentas de cobro; señalando que la

demandada nunca ha hecho el pago de los **intereses de mora** pactados en el **parágrafo 2** de la misma cláusula “4.” del contrato de arrendamiento que dice “... *En todo caso, el retardo en el pago del canon de arrendamiento, generará en favor de **EL ARRENDADOR** el pago de **intereses moratorios** a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera, el cual **se empezará a contar desde el día siguiente a aquel en que debió efectuarse el pago del canon y hasta la fecha en que el mismo se haga efectivo.***” (negrilla y subrayado no son del original)

La siguiente es la relación de facturas y cánones de arrendamiento respectivos, en unos casos, presuntamente pagados, por no haberse hecho primeramente la imputación de los intereses de **mora** por la demandada, y en otros, **aun sin conocerse su pago;**

Factura	Mes al que corresponde el cobro del canon de arrendamiento	Renta mensual facturada (sin descontar 3.5% de retención)	Fecha de radicación de la factura	Fecha de pago y valor <b>pagado por transferencia</b> , (sin imputarse los intereses de <b>mora</b> pactados y causado)  Valor neto pagado después de descontar 3.5% de retención	Día hasta el que se debió haber hecho <b>oportunamente</b> el pago del canon de arrendamiento, y <b>días de mora con los que se hizo el pago (o aún si hacerse), sin imputarse primeramente los intereses de mora</b>
A 242 del 2/06/2019	Junio de 2019	\$24.867.427	12/06/ 2019	<b>7/02/2020</b> \$23.997.067	26/06/ 2019 <b>222 DÍAS DE MORA</b>
A 246 del 1/07/2019	Julio de 2019	\$26.155.560	5/07/ 2019	<b>7/02/2020</b> \$25.240.115	19/07/ 2019 <b>199 DÍAS DE MORA</b>
A 247 del 1/08/2019	Agosto de 2019	\$26.155.560	20/08/2019	<b>26/02/2020</b> \$25.240.115	3/09/2019 <b>174 DÍAS DE MORA</b>
A 254 del 1/10/2019	Septiembre de 2019	\$26.155.560	29/10/2019	<b>26/02/2020</b> \$25.240.115	12/11/2019 <b>104 DÍAS DE MORA</b>
A 253 del 1/10/2019	Octubre de 2019	\$26.155.560	20/10/2019	<b>26/02/2020</b> \$14.159.445  <b>3/04/2020</b> \$11.080.670	1/11/2019 <b>114 DÍAS DE MORA</b>  1/11/2019 <b>152 DÍAS DE MORA</b>
A 255 del 1/11/2019	Noviembre de 2019	\$26.155.560	29/10/2019	<b>03/04/2020</b> \$25.240.115	12/11/2019 <b>141 DÍAS DE MORA</b>
A 258 del 1/12/2019	Diciembre de 2019	\$26.155.560	17/12/2019	<b>02/06/2020</b> \$25.240.115	2/01/2020 <b>150 DÍAS DE MORA</b>
A 262 del 1/01/2020	Enero de 2020	\$26.155.560	17/01/2020	<b>07/07/2020</b> \$25.240.115	31/01/2020 <b>157 DÍAS DE MORA</b>

A 266 del 2/03/2020	Febrero de 2020	\$26.155.560	2/03/2020	<b>07/07/2020</b> \$25.240.115	16/03/2020 <b>112 DÍAS DE MORA</b>
A 267 del 2/03/2020	Marzo de 2020	\$26.155.560	2/03/2020	<b>07/07/2020</b> \$25.240.115	16/03/2020 <b>112 DÍAS DE MORA</b>
A 273 del 6/07/2020	Abril de 2020	\$26.155.560	7/07/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b>	6/04/2020 <b>124 DÍAS DE MORA</b>
A 274 del 6/07/2020	Mayo de 2020	\$26.155.560	7/07/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b>	5/05/2020 <b>95 DÍAS DE MORA</b>
A 275 del 6/07/2020	Junio de 2020	\$26.155.560	7/07/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b>	4/06/2020 <b>66 DÍAS DE MORA</b>
A 276 del 6/07/2020	Julio de 2020	\$26.155.560	7/07/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b>	7/07/2020 <b>33 DÍAS DE MORA</b>

Como se dijo, el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., dispone que cualquiera que fuere la causal invocada, el **demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado**, en la cuenta de depósitos judiciales, **los CÁNONES QUE SE CAUSEN durante el proceso en ambas instancias**, y si no lo hiciera **dejará de ser oído** hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

En lo que respecta al pago del canon de arrendamiento, la cláusula “4.” del contrato de arrendamiento dispone que se hará mediante consignación o transferencia electrónica dentro los **diez (10) primeros días hábiles** siguientes a la radicación de la correspondiente factura o cuenta de cobro, y dicha radicación se debe hacer a más tardar el día calendario **veinte (20) del mes anterior al periodo de pago**; vale decir, según lo pactado, que radicada la factura correspondiente hasta el día calendario<sup>10</sup> veinte (20) del mes anterior al que se causara el canon de arrendamiento que sería objeto de pago, la arrendataria tendría diez (10) días hábiles para hacer dicho pago. En el presente proceso, de acuerdo al inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., la demandada **no ha hecho el pago** mediante consignación **oportuna a órdenes del juzgado**, en la cuenta de depósitos judiciales (ni aporta el recibo del pago hecho directamente al arrendador) de **los cánones causados** por los meses de **abril, mayo, junio y julio de 2020**, mismos en que **la demandada ha seguido ocupando y gozando del inmueble**; como se demuestra con la anterior relación detallada de pagos, que resulta de confrontar las facturas aportadas con la demanda, junto con las allegadas mediante el presente escrito en captura de pantalla, y con

<sup>10</sup> El contrato no indica que dichos días sean hábiles, como si lo hace para contar los diez (10) primeros días hábiles siguientes para el pago.

la relación de órdenes de pagos que la misma demandada arrimó en su contestación de la demanda (en la que olvida detallar a qué meses de arrendamiento corresponde cada pago).

En cualquier caso, es obligación del arrendatario, el **pago de la renta** (artículo 2000 del C.C.); y dicho pago, respecto de predios urbanos se hace por meses (artículo 2002 del C.C.), tal como se estipuló en el contrato de arrendamiento aportado en este proceso; no cuando la arrendataria, apartándose del contrato, decida hacerlos y sin la imputación primeramente a los intereses de mora que se obligó expresamente a pagar en el contrato de arrendamiento.

En términos de la sentencia C-056 de 1996:

*“... La presentación de la demanda no tiene por qué modificar las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes: el arrendador sigue obligado a ‘conceder el goce de una cosa’ y a cumplir concretamente las obligaciones a que se refiere el artículo 1982 del Código Civil, y todo lo que de ellas se deriva; y el arrendatario, ‘a pagar por este goce’.*

*En la sentencia se decidirá si las causales de la demanda eran fundadas, o no. Pero **lo que no parece aceptable es determinar que el arrendatario demandado pueda suspender el cumplimiento de sus obligaciones mientras se opone a las pretensiones de la demanda**, como si ésta tuviera un efecto liberatorio no previsto en la ley ni en el contrato.*

*Es la propia Constitución la que sirve de fundamento a esta obligación del arrendatario. ¿Por qué? Por lo siguiente.*

***La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato.** El artículo 1602 del Código Civil establece: ‘Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales’. Las obligaciones nacidas del contrato, en consecuencia, están amparadas por la ley, una ley ‘particular’, cuyo ámbito está limitado a las partes, pero ley al fin y al cabo: el propio contrato. Y según la Constitución, ‘se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles...’ Es claro, pues, **que mientras se tramita el proceso de lanzamiento los contratantes conservan sus derechos.** El conflicto entre ellos se definirá en la sentencia, no antes. Salvo, naturalmente, los casos en que el proceso termina anormalmente, por transacción o desistimiento, por ejemplo.”. (negrilla y subrayado no son del original)*

La obligación de pago de las facturas correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de **abril, mayo, junio y julio de 2020**, causados dentro del trámite del presente proceso, no deviene de su radicación ante la demandada, sino del mismo contrato de arrendamiento, conforme al artículo 1602 del C.C.; obligación recogida en el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. *“Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si*

no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”; y en cuanto al momento de su pago oportuno mediante consignación a órdenes del juzgado, debe tenerse en cuenta lo estipulado en la mentada cláusula “4.” del contrato, de donde, como se ha indicado, se **deduce** que las partes estipularon que el pago se haría mensualmente dentro de los **diez (10) primeros días hábiles** siguientes al día calendario **veinte (20) del mes anterior al periodo de pago**; vale decir, en las siguientes fechas.

Factura	Mes al que corresponde	Canon mensual facturada (sin descontar retención)	Día calendario veinte (20) del mes anterior al periodo de arrendamiento objeto de pago	Vencimiento, que corresponde al día <b>diez (10) hábil</b> para el pago, contado desde el <b>día calendario veinte (20)</b> del mes anterior al periodo de pago
A 273 del 6/07/2020	Abril de 2020	\$26.155.560	20/03/2020	6/04/2020
A 274 del 6/07/2020	Mayo de 2020	\$26.155.560	20/04/2020	5/05/2020
A 275 del 6/07/2020	Junio de 2020	\$26.155.560	20/05/2020	4/06/2020
A 276 del 6/07/2020	Julio de 2020	\$26.155.560	20/06/2020	7/07/2020

Una es la obligación de facturar y otra es la **obligación de pagar el canon** de arrendamiento, que se causa es por el **goce que el arrendatario hace del bien** dado en arrendamiento, tal como lo ha hecho la arrendataria demandada hasta fecha, incluso en el presente mes de agosto de 2020.

Por todo lo anterior, **SOLICITO SE TENGAN COMO PRUEBAS DOCUMENTALES**, valoradas en conjunto: **i)** las copias de las facturas aportadas con la demanda; **ii)** las capturas de pantalla de las facturas aquí aportadas; y **iii)** la relación de **órdenes de pagos** que la misma demandada arrimó en su contestación de la demanda (en la que olvida detallar a qué meses de arrendamiento corresponde cada presunto pago), y en la que no se hace primeramente la imputación de los intereses de mora adeudados por la demandada, pactados en el contrato de arrendamiento, como si la demandante estuviere obligada a recibir unos supuestos pagos por los respectivos cánones mensuales de arrendamiento sin dicha imputación; todas por ser **útiles** para la demostración de los hechos aquí relacionados.

Pruebas en virtud de la cuales se puede evidenciar la **falta de pago** de los cánones de arrendamiento por los meses de **abril, mayo, junio y julio de 2020**, mismos en que la demandada ha ocupado el bien inmueble objeto de restitución, además de los meses de **marzo y agosto de 2020**, y parte de **febrero** del mismo año, como aquí se indicará.

**10.-** De acuerdo con el artículo 80 del C.G.P., la parte demandada deberá responderle a la parte demandante por los perjuicios que le cause con sus actuaciones procesales temerarias o de mala fe. Evento en el que, apareciendo probado en el proceso tal conducta, el juez, sin perjuicio de las costas a que haya lugar, impondrá la correspondiente condena en la sentencia.

Se presume que ha existido temeridad o mala fe, cuando **a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad** (numeral 1 del artículo 79 del C.G.P.).

Con la contestación de la demanda enviada simultáneamente al suscrito, se aportó el ya mencionado soporte de **órdenes de pago**, el cual según captura de pantalla informa;

Documento Proveedor :	Número	Fecha	Factura	Proveedor	Tipo	Valor
50932992	CATALINA GRACIANO SALAZAR					
1008	11017	02/07/2019	237		Orden de Pago	23.997.067,00
1008	14794	11/09/2019	239		Orden de Pago	23.997.067,00
1008	16021	12/11/2019	241		Orden de Pago	23.997.067,00
1008	19500	07/02/2020	242		Orden de Pago	23.997.067,00
1008	19500	07/02/2020	246		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	20300	26/02/2020	247		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	20300	26/02/2020	253		Orden de Pago	14.159.445,00
1008	20300	26/02/2020	254		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	21152	03/04/2020	253		Orden de Pago	11.080.670,00
1008	21152	03/04/2020	255		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	23106	02/06/2020	258		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	24309	07/07/2020	262		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	24309	07/07/2020	266		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	24309	07/07/2020	267		Orden de Pago	25.240.115,00
						323.149.303,00

\*\*\* FIN REPORTE \*\*\*

Seven - Proveedores - Digital Ware Formato de fecha: yyyy/mm/dd

Y conforme con el cual, para la parte demandada, en su contestación, el hecho "11.-" de la demanda **no es cierto**; vale decir, según la demandada, que para el 22 de enero de 2020, fecha de radicación de la demandada, no se debían las facturas n°A242 de junio de 2019, n°A246 de julio de 2019, n°A247 de agosto de 2019, n°A254 de septiembre de 2019, n°A253 de octubre de 2019, n°A255 de noviembre de 2019, y n°A258 de diciembre de 2019; cuando la relación de órdenes de pago, sin mayor esfuerzo (resaltadas con color verde), evidencia todo lo contrario, y es que dichas facturas fueron pagadas entre el **7 de febrero** y el **2 de junio** de 2020.

Y qué decir de las facturas n°A237, n°A239, y n°241, que corresponden, aunque de manera ladina no se enuncia en la contestación de la demanda, a los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo de 2019, nunca relacionados en los hechos de la demanda como

adeudados; los cuales fueron pagadas, también sin mucho esfuerzo, de acuerdo a la relación de órdenes de pago (resaltadas con color amarillo), entre el **2 de julio** y el **12 de noviembre de 2019**, incluso antes de que se presentara la demanda.

Resulta de suma coincidencia que, la parte demandada, relacione **catorce supuestos pagos**, incluyendo las mentadas rentas de los meses de marzo, abril y mayo de 2019, en ningún momento señaladas en los hechos de la demanda, y además, no aclare que la factura n°A253 de octubre de 2019, se pagó mediante **dos desembolsos**, del 26 de febrero y del 3 de abril de 2020, con lo que resultarían, al final, **diez pagos y no catorce**, después de presentada la demanda.

¿Qué es lo que crea suspicacia?, que se relacionen catorce supuestos pagos, que mirados desprevenida, podrían tratarse, sin mucho éxito, de hacerse encajar en las catorce rentas que hay entre los meses de **junio de 2019 y julio de 2020**; sin embargo, no es así, por lo ya dicho, porque **tres pagos fueron aplicados** a las rentas de marzo, abril y mayo de 2019, y octubre de 2019 se pagó presuntamente mediante **dos desembolsos** y se debe tener en cuenta es uno de ellos para efectos de contar los meses pagados; así que quedan **diez pagos**, que irían de junio de 2019 a marzo de 2020.

Y no estamos muy lejos de probar que la parte demandada, al parecer, trata de obnubilar esa verdad, pues con mucho ímpetu dice en la contestación del mentado hecho "11.-", después de la relación de órdenes de pagos, que;

*"Visto lo anterior, no es cierto que a la fecha<sup>11</sup> se adeuden los cánones correspondientes a los meses de junio de 2019 a diciembre de 2019, pues a la fecha ya se realizó el pago de los mismos, pero adicionalmente, **ya se han pagado cánones causados con posterioridad, como se observa con el pago de las facturas 262, 266 y 267.**" (negrilla y subrayado no son del original)*

Analizada esa manifestación, se encontrará que, si la demandada presuntamente pagó hasta diciembre de 2019 (que por cierto lo hizo el 2 de junio de 2020), y luego pagó tres facturas más, las n°A262<sup>12</sup>, n°266, y n°267, ellas deberían corresponder a los meses de enero, febrero y marzo de 2020, como en efecto lo son en cuanto a su numeración, pagadas supuestamente en su totalidad, según la demandada, oteando la relación de órdenes de pagos (resaltadas con color azul aguamarina), el **7 de julio de 2020**; muy a pesar de no haberse hecho primeramente la imputación de intereses de mora.

Lo que sucede es que la demandada, al parecer, olvidó hacerle una columna a su relación de órdenes de pagos, donde se advirtiera a qué

<sup>11</sup> 13 de julio de 2020.

<sup>12</sup> Aportada con la demanda.

renta mensual correspondía cada pago, deducidos primeramente los intereses de mora, para no tener que barruntar respecto de la imputación de los mismos. Pero, hecha la anterior lectura a lo manifestado por la demandada en su contestación y analizada su relación de órdenes de pagos, con toda certeza se puede concluir que la demandada no ha hecho, o por lo menos no se tiene conocimiento, los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses de **abril, mayo, junio, y julio de 2020**, mientras se tramita el presente proceso. Reitérese, que los últimos pagos reportados fueron hechos el 7 de julio de 2020, por las rentas de enero, febrero, y marzo de 2020, sin que se les hiciera primeramente la imputación de intereses de mora.

**11.-** Tiene poco sentido que la parte demandada, supuestamente, habiendo cumplido oportunamente con su obligación de hacer el pago de los cánones de arrendamiento causados durante esta instancia respecto de los meses de **abril, mayo, junio, y julio de 2020**, para ser oída, solicite mediante excepción, que no lo es, la “... *INAPLICACIÓN DEL REQUISITO PROCESAL DE DEMOSTRAR EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO PARA SER OIDO:...*”; por el contrario, tiene más sentido, que si sabe, pero lo calla, que no se han pagado oportunamente los mentados cánones causados durante el trámite de la instancia, pida la “*inaplicación*” de dicha regla, porque, si como demandada se ha cumplido con toda transparencia con la obligación impuesta por el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., no hay que pedir lo que el Juez encontrará demostrado por evidente, en abundancia, y además, por ser diáfano.

**12.-** Se pueden contrastar los textos de los numerales 2 y 3 del párrafo 2<sup>13</sup> del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, tal como fue reformado por el numeral 224 del artículo 1 del Decreto 2282 de 1989, con los de los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., así;

Numerales 2 y 3 del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C.	Incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.
2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones	Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente

<sup>13</sup> **Contestación**, derecho de retención y consignación.

<p>efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.</p> <p>3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.</p>	<p>los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.</p> <p>Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.</p>
---	---

Contratación de la que se concluye, que:

**i)** el numeral 2 del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C., tal como fue reformado, guarda plena identidad frente al inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., en cuanto a que si la demanda se fundamenta en **falta de pago de la renta**, el demandado **no será oído** en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

**ii)** el numeral 3 del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C., tal como fue reformado, es **reproducido íntegramente** por el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Sobre la exequibilidad de dicho numeral 3 del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C., tal como fuera reformado por el Decreto 2282 de 1989, la Corte Constitucional en Sentencia **C-056 de 1996**, dijo:

“... **Segunda.- Cosa juzgada constitucional.**

Como se dijo en el auto admisorio de la demanda, también fue demandado el numeral 2, del párrafo segundo, del artículo 424 del Código de Procedimiento

Civil. Pero como ya éste había sido declarado exequible por medio de la sentencia C-070 de febrero 25 de 1993, dictada por la Corte Constitucional, en relación con el se rechazó la demanda. Notificado el auto, quedó en firme.

Por esta razón, en esta sentencia no se resolverá sobre el citado numeral 2. Pero los argumentos que sirvieron de sustento a la declaración de exequibilidad sí se tendrán en cuenta, dada la ostensible relación entre lo declarado exequible y lo que en esta oportunidad se juzgará.

**Tercera.- Razón de ser de la obligación de seguir pagando los cánones que se causen durante el proceso.**

El numeral 2, del párrafo segundo, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, dispone:

*‘Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley por los mismos períodos, en favor de aquél.’.*

Este numeral, como se ha dicho, fue declarado exequible por la Corte Constitucional, por sentencia C-070 de febrero 25 de 1993. En esa oportunidad, la Corte, para justificar la exigencia de la demostración del pago de los cánones causados hasta el momento de la presentación de la demanda, dijo:

*‘En el caso sub-iudice, el actor acusa de inconstitucional la norma por la cual el arrendatario demandado en un proceso de restitución del inmueble con base en la causal de no pago no es oído en sus descargos hasta tanto no presente prueba del pago de los cánones correspondientes a los últimos tres períodos.’*

*La exigencia impuesta por el legislador al arrendatario demandado responde a las reglas generales que regulan la distribución de la carga de la prueba, se muestra razonable con respecto a los fines buscados por el legislador y no es contraria a las garantías judiciales del debido proceso consagradas en la Constitución y los tratados internacionales que guían la interpretación de los derechos fundamentales.*

*La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual ‘incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión’. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente **por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba.** Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple **presentación de los recibos o consignaciones correspondientes** exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.*

*El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. **Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente.** Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.*

*La decisión del legislador extraordinario de condicionar el ejercicio de los derechos del demandado - ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra - a la presentación de documentos que certifiquen el pago, no es contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso.*

(...)

*Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. **Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables,** que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad. Le asiste en este sentido razón al señor Procurador General de la Nación cuando sostiene que el demandado será oído en cualquier etapa del proceso si consigna los cánones adeudados.’. (Magistrado ponente: Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz).*

**Pues bien: SI SE ANALIZA EL NUMERAL 3, QUE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE SEGUIR PAGANDO LOS CÁNONES QUE SE CAUSEN DURANTE EL TRÁMITE DEL PROCESO, SO PENA DE NO SER OÍDO, SE VE FÁCILMENTE CÓMO EXISTE UNA RELACIÓN LÓGICA ENTRE LAS DOS NORMAS. No tendría sentido exigir la consignación de los cánones adeudados, según la demanda, o, en su defecto, la prueba del pago de los correspondientes a los tres últimos períodos, y permitir que luego el arrendador demandado (sic) dejara de pagar mientras el proceso se tramitara. La presentación de la demanda no tiene por qué modificar las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes: el arrendador sigue obligado a ‘conceder el goce de una cosa’ y a cumplir concretamente las obligaciones a que se refiere el artículo 1982 del Código Civil, y todo lo que de ellas se deriva; y el arrendatario, ‘a pagar por este goce’.**

En la sentencia se decidirá si las causales de la demanda eran fundadas, o no. Pero **LO QUE NO PARECE ACEPTABLE** es determinar **QUE EL ARRENDATARIO DEMANDADO PUEDA SUSPENDER EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES MIENTRAS SE OPONE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**, como si ésta tuviera un efecto liberatorio no previsto en la ley ni en el contrato.

Es la propia Constitución la que sirve de fundamento a esta obligación del arrendatario. ¿Por qué? Por lo siguiente.

La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: ‘Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales’. Las obligaciones nacidas del contrato, en consecuencia, están amparadas por la ley, una ley ‘particular’, cuyo ámbito está limitado a las partes, pero ley al fin y al cabo: el propio contrato. Y según la Constitución, ‘se garantizan la propiedad privada y **los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles...**’ Es claro, pues, que mientras se tramita el proceso de lanzamiento los contratantes conservan sus derechos. El conflicto entre ellos se definirá en la sentencia, no antes. Salvo, naturalmente, los casos en que el proceso termina anormalmente, por transacción o desistimiento, por ejemplo.

En conclusión: la norma acusada se ajusta a la Constitución, como se ha explicado, y se funda en razones análogas a las que sirven de sustento al numeral 2, ya declarado exequible.

#### **Cuarta.- Por qué no se quebrantan las normas de la Constitución señaladas en la demanda.**

En primer lugar, no se ve cómo el exigir a una persona la prueba de haber cumplido una obligación, atente contra su dignidad, ni sea extraña a un Estado de derecho. No hay una relación directa entre la norma acusada y el artículo primero de la Constitución, y, por lo mismo, no se vé por qué aquélla quebrante éste.

Tampoco la norma acusada es contraria a un orden justo. Por el contrario: **una de las condiciones de existencia de un orden justo, consiste en que todas las personas cumplan sus obligaciones**, y en que los contratos válidamente celebrados se respeten, mientras no sean invalidados por mutuo consentimiento o por causas legales, como lo expresa el artículo 1602 del Código Civil, citado. No hay, pues, violación del artículo 2o. de la Constitución.

Y no se quebranta el artículo 13, que consagra la igualdad ante la ley, no sólo porque la situación del demandante y el demandado en el proceso de lanzamiento no es la misma, sino porque la ley ha consagrado obligaciones diferentes para los dos, antes del proceso de lanzamiento y mientras se tramita éste, como se ha dicho.

En cuanto al artículo 29, relativo al debido proceso, es ostensible que no se quebranta por el solo establecimiento de cargas procesales acordes con la finalidad de los procesos, como la prevista por la norma acusada.

(...)

**Además, no hay que olvidar que es lógico y razonable que LA PRUEBA DE UN HECHO, el PAGO en este caso, se exija a QUIEN GENERALMENTE LA TIENE O DEBE TENERLA EN SU PODER.**

Tampoco se quebrantan los artículos 228, 229 y 230 de la Constitución. En relación con la segunda de estas normas, hay que decir que el establecer condiciones o requisitos para el ejercicio de facultades dentro del proceso, es

decir, cargas procesales, no implica negar a las partes el acceso a la administración de justicia.

Sostener lo contrario implicaría desconocer que la ley procesal, aplicando principios como el de la preclusión, puede establecer términos para practicar pruebas, interponer recursos, y en suma, ejercer facultades o actividades dentro del proceso. No hay que olvidar que éste, en síntesis, es la reglamentación del derecho de defensa. (...)” (negrilla, subrayado y mayúsculas no son del original)

Parafraseando lo dicho por la Corte Constitucional en la citada sentencia, si se analiza el numeral 3 del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C., reproducido íntegramente por el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., que establece la obligación de seguir pagando los cánones que se causen durante el trámite del proceso, so pena de no ser oído, se concluye fácilmente que **existe una relación lógica** entre los numerales 2 y 3 del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C., misma **relación lógica** entre los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.; en virtud de la cual no tendría sentido exigir la consignación de los cánones adeudados, según la demanda, o, en su defecto, la prueba del pago de los correspondientes a los tres últimos períodos, y **permitir que luego el arrendatario demandado deje de pagar las rentas mientras el proceso se tramita**; pues, la presentación de la demanda no tiene por qué modificar las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes: el **arrendador** sigue obligado a **“conceder el goce de una cosa”** y a cumplir concretamente las obligaciones a que se refiere el artículo 1982 del Código Civil, y todo lo que de ellas se deriva; y el **arrendatario**, a **“pagar por este goce”**.

Trayendo lo dicho por la Corte Constitucional, de acuerdo a las reglas de los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., **no parece aceptable determinar** que el arrendatario demandado pueda suspender el cumplimiento de sus obligaciones mientras se opone a las pretensiones de la demanda, como si esta tuviera un efecto liberatorio no previsto en la ley ni en el contrato.

Y lo dicho, no es una entelequia, una conclusión vetusta, insular y recogida por la Corte Constitucional; por el contrario sigue vigente, es actual, y orienta el criterio de que lo que impide que se puedan aplicar los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., porque no se cumplen los supuestos fácticos que los soportan, es que en **esencia se tengan serias dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento presuntamente incumplido**, tras ser alegada o verificada dicha situación; así se dijo en la sentencia T-734 de 2013:

“... 8. Constitucionalidad de las cargas procesales que restringen el derecho de defensa de los arrendatarios en procesos de restitución de inmueble arrendado y sus excepciones

La Corte al revisar la constitucionalidad de numeral 2 del parágrafo 2 del artículo 424 del CPC<sup>14</sup>, por medio del cual se impone una carga procesal al demandado que consiste en consignar el valor de los cánones adeudados, o presentar los recibos de pago correspondientes o la consignación como condición para ser oídos dentro de un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, dijo<sup>15</sup>:

‘(...)

*La decisión del legislador extraordinario de condicionar el ejercicio de los derechos del demandado - ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra - a la presentación de documentos que certifiquen el pago, no es contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso.’*

Adicional a la anterior sentencia, la Corte Constitucional se ha pronunciado en otras oportunidades y de manera favorable, respecto de la constitucionalidad de la norma procesal que dispone que en el trámite de un proceso de restitución de un inmueble arrendado, la parte demandada solo será oída en el proceso si demuestra haber consignado a favor del juzgado el valor de los cánones adeudados, o aporta las consignaciones en las que conste que ya se canceló a favor del demandante los montos reclamados.

En **sentencia C-056 de 1996**, atendiendo argumentos similares, esta Corporación consideró que el numeral 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil no era contrario a la Constitución. Dicha norma señala que **sin importar la causal invocada** en el proceso de restitución de inmueble arrendado, **el deudor debía consignar a órdenes del juzgado los cánones que se llegasen a causar durante el proceso so pena de no ser oído.**

Posteriormente, en sentencia C-886 de 2004, la Corte estudió la constitucionalidad del artículo 37 de la Ley 820 de 2003; norma según la cual, cualquiera que fuera la causal invocada en el proceso de restitución de inmueble arrendado, el demandado, para ser oído, deberá presentar *‘la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios cosas o usos conexos y adicionales, siempre que, en virtud del contrato haya asumido la obligación de pagarlos’*. En esta oportunidad, se declaró la exequibilidad condicionada de la referida norma, en el entendido de que la carga procesal sólo operaría si la causal invocada para la restitución del inmueble era la establecida en el numeral 2° del artículo 22 de la misma ley, es decir, la desconexión o pérdida del servicio por el no pago de los servicios públicos.

A pesar de la reiterada posición jurisprudencial asumida en las sentencias atrás citadas, esta Corporación ha introducido un **número amplio de excepciones a esa regla**. En efecto, en una pluralidad de casos de tutela, **no se ha dado alcance a dicha norma procesal, en esencia por tenerse serias dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento presuntamente incumplido**, fundamento que tras ser alegado por las partes de manera oportuna, o verificado por el juez<sup>16</sup>, impide que se pueda aplicar una norma jurídica cuando no se cumplen los supuestos fácticos que la soportan<sup>17</sup>. Para ahondar sobre el tema se explicará a

<sup>14</sup> Nota al pie de la sentencia que dice: **“Con la expedición de la Ley 1564 de 2012 que corresponde al Código General del Proceso, la citada norma del Código de Procedimiento Civil SE ENCUENTRA CONTENIDA en el artículo 384.”**

<sup>15</sup> Notal al pie de la providencia que indica: “Sentencia C-070 de 1993”.

<sup>16</sup> De la providencia que dice: “Sentencia T-808 de 2009 M.P. Juan Carlos Henao Pérez”.

<sup>17</sup> De la sentencia que dice: “Sentencia T- 613 de 2006, M.P. Nilson Pinilla Pinilla. En esta oportunidad se falló una tutela en la que la accionante argumentaba que fue demandada en proceso abreviado de restitución a pesar de no ser arrendataria del inmueble objeto de controversia, en la medida que ella y su hija habitaban el bien en su calidad de compañera

continuación la forma en que ha venido aplicándose la excepción a dicha carga procesal.

### **9. Excepción a la carga procesal del demandado de consignar el valor de los cánones de arrendamiento**

En los casos de restitución de bien inmueble arrendado la Corte<sup>18</sup> ha dispuesto que cuando se inicie esta clase de proceso por la causal de mora en el pago de cánones de arrendamiento, es dable exigir al demandado el pago de los mismos, excepto cuando se tengan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, caso en el cual no debe exigirse al demandado el pago o la presentación de la consignación de los cánones adeudados como condición para ser oído dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado. Y es que ante la necesidad de probar una real vulneración de un derecho fundamental, una duda en este sentido dejaría sin piso jurídico la prueba que sirvió de sustento fáctico para que el juez decida de fondo sobre el asunto. Sobre el particular la Corte ha dicho:

*‘la razón que en este asunto impone inaplicar la disposición, deriva en que el material probatorio obrante en el proceso de tutela, arroja una **duda respecto de la existencia real de un contrato de arrendamiento** entre el demandante y el demandado, es decir, que está en entredicho la presencia del supuesto hecho que regula la norma que se pretende aplicar.’*<sup>19</sup> (Negrillas fuera de texto).

Es el propio legislador quien mediante una disposición legal (numerales 2 y 3 del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C.), le impone una carga procesal al demandado, condición que fue declarada constitucional en sentencia C-056 de 1992 (sic) *‘por razones de justicia y equidad’*.”

Y en el presente proceso, no hay ninguna duda de la existencia del contrato, pues la misma parte demandada lo reconoce en la contestación de la demanda frente a sus hechos, e incluso pide en el acápite de las excepciones de mérito<sup>20</sup> *“... permitir la continuidad de la relación”*; como tampoco existe duda probatoria, según lo indicado en este recurso, respecto del fundamento fáctico para la aplicación del inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., pues en efecto, la parte demandada no ha pagado (o no se tiene conocimiento del pago) los cánones que se han causado durante el presente proceso, respecto de los meses de **abril, mayo, junio, y julio de 2020**, mucho menos para el día 13 de julio de 2020, para cuando presentó su contestación de la demanda y propuso excepciones de mérito; por tanto, no debe ser oída en el proceso, incluso

permanente del propietario. En esa oportunidad la Corte decidió conceder la tutela debido a **las serias dudas que había respecto de la existencia del contrato de arrendamiento**, toda vez que las pruebas permitían concluir que la demanda de restitución se debía a conflictos existentes entre demandante y demandado.”.

<sup>18</sup> Dice la providencia: “En la sentencia: T-1082 de 2007 M. P. Humberto Sierra Porto, se hizo un recuento de varios pronunciamientos en los que ante **la duda probatoria respecto de la existencia del fundamento fáctico que soporta la aplicación de la norma procesal**, se procedió a su inaplicación. Así, los casos referidos fueron los siguientes: sentencias T-838 de 2004, M. P. Alvaro Tafur Galvis; T-162 de 2005, M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra; T- 494 de 2005 M. P. Rodrigo Escobar Gil; T035 de 2006, M. P: Marco Gerardo Monroy Cabra; T-326 de 2006, M. P: Alfredo Beltrán Sierra; y, T-601 de 2006.”

<sup>19</sup> De la providencia que dice: “Sentencia T- 613 de 2006, M.P. Nilson Pinilla Pinilla y T-067 de 2010 M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.”

<sup>20</sup> Cfr. folio 8 del escrito de contestación a la demandada.

debiendo pagar la renta de agosto de 2020, para pasar a ser escuchada frente a este recurso.

**13.-** Frente al pago del **valor total** no solo de las rentas adeudadas u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, sino también de los cánones que se causen durante el proceso, para que el demandado sea oído dentro del mismo, dice Hernán Fabio López Blanco<sup>21</sup>:

“... Una vez **iniciado el proceso** de lanzamiento y sin que interese para nada cual sea la causal alegada, el demandado necesariamente debe consignar los **cánones que se causen o pagarlos directamente al arrendador**, como lo dice el num. 4 del art. 384 en su inciso tercero que dispone: ‘Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.’, (...)

Destaco que **la sanción de dejar de ser oído** el demandado hasta tanto no pague, **no tiene excepciones de ninguna índole** o sea que mientras no se cumpla con el pago, cualquier actividad procesal, la que sea, le está vedada al demandado y si de hecho llega a presentar alguna solicitud se hará caso omiso de ella, es como si no hubiera existido y sin que sea menester requerirlo, porque **se estará al objetivo hecho de que no realizó el pago respectivo**, sin perjuicio de que en el momento en que lo haga recupere plenamente sus posibilidades de intervención para de allí en adelante poder ser escuchado, porque **ese pago demorado no tiene efectos retroactivos**.

En verdad, si el demandado está renuente a cumplir con ese deber y se surte parte de la actuación sin que se le pueda escuchar, **nada impide que cuando quiera que se le oiga pague todo lo adeudado**, evento en el que, también sin necesidad de auto que así lo declare, recobra vocería en el proceso a partir del momento de pago, pero **sin que pueda darse carácter retroactivo, de ahí que no puede pretender so pretexto del pago, revivir oportunidades precluidas**.”. (negrilla y subrayado no son del original)

**14.-** El gobierno nacional en ejercicio de las facultades extraordinarias derivadas de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, expidió el Decreto legislativo n°579 del 15 de abril de 2020 por medio del cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y **contratos de arrendamiento**.

En dicho decreto se estableció que durante el periodo comprendido entre el **15 de abril** y el **30 de junio de 2020**: se suspendía la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tuviera como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios (artículo 1); se aplazaba el

<sup>21</sup> Código General del Proceso, Parte Especial. DUPRE Editores. Bogotá D.C., 2007, páginas 217 a 219.

reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el citado período (artículo 2); y las partes debían llegar a un **acuerdo directo** sobre las **condiciones especiales para el pago de los cánones** correspondientes al periodo antes mencionado (artículo 3). En dichos acuerdos no podían incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. De **no llegarse a un acuerdo directo** sobre las condiciones especiales, el **arrendatario pagaría la totalidad de las mensualidades correspondientes** al periodo mencionado, bajo las siguientes condiciones (artículo 3):

1. El arrendador **no podría 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 decreto, esto es el 15 de abril de 2020, y el treinta 30 de junio de 2020.

2. El arrendatario debería pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al 50% de la Tasa de Interés Bancario Corriente, en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondiente, comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

Sin embargo, en dicho decreto **no se incluyeron normas** sobre la terminación, suspensión o **modificación de los contratos de arrendamiento** como consecuencia de la emergencia del coronavirus Covid-19.

Según el artículo 6 del mentado decreto, en cuanto a su aplicación extensiva, dispone que sus artículos precedentes, serían aplicables a los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el **Código de Comercio** celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales **el arrendatario** sea una persona natural, **micro, pequeña o mediana empresa**, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2. de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo; y además dispone que, se suspende la aplicación de **intereses de mora**, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes; entiéndase dentro del periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

Conforme a los documentos que obran en el presente proceso, se concluye que, no hay prueba de la que se pueda inferir que la demandada **CORPORACIÓN MI IPS DE OCCIDENTE**, sea una micro, pequeña o mediana empresa, con el fin de que lo dispuesto en el precitado decreto,

sea aplicable extensivamente al contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble con destinación comercial del que se pide aquí su restitución; por tanto, las condiciones de causación y pago tanto de los cánones de arrendamiento mensual, como de los intereses de mora, para el periodo comprendido entre **el 15 de abril y el 30 de junio de 2020**, son las pactadas en el contrato de arrendamiento allegado al proceso, que **no han tenido ninguna modificación**, y las dispuestas por la ley.

El Decreto nº797 del 4 de junio de 2020, por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales, en el marco del Estado de Emergencia, Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto, vigente hasta el **31 de agosto de 2020**, que regula, extraordinaria y temporalmente, la **terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial** por parte de los **arrendatarios**, en el marco de la emergencia sanitaria; permite que los arrendatarios de locales comerciales terminen unilateralmente su contrato de arrendamiento, hasta el 31 de agosto de 2020, asumiendo las consecuencias señaladas en su artículo 3; cuyo ámbito de aplicación es respecto de los contratos de arrendamiento de locales comerciales en los que los arrendatarios, a partir del 1 de junio de 2020 por las instrucciones de orden público, **se encuentran en la imposibilidad de ejercer las siguientes actividades económicas:**

Bares, discotecas, billares, casinos, bingos y terminales de juego de video.

Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.

Cines y teatros.

Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones.

Alojamiento y servicios de comida.

Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.

Actividades en las que, para este proceso, no se encuentra la arrendataria demandada; por tanto, dicho decreto tampoco le es aplicable, sobre todo, en cuanto a las consecuencias de la terminación del contrato de arrendamiento.

Adicionalmente el Decreto ordena que, para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, este debe **estar al día con el pago de los cánones de arrendamiento** y servicios públicos causados, **así como con las demás obligaciones pecuniarias**

**a su cargo hasta la fecha de terminación del contrato.** De lo cual se puede señalar, que ni bajo el estado de emergencia sanitaria, el arrendatario puede resultar exonerado o eludir el pago oportuno de los cánones de arrendamiento que se causen y de las obligaciones pecuniarias que emanan del contrato de arrendamiento, como los intereses de mora.

**15.-** A los pagos hechos por la demandada, que presuntamente cubren hasta el canon de arrendamiento de marzo de 2020, todos hechos bajo la **mora**, como quedó acreditado, no se les imputó primeramente los intereses de mora, desde el canon de junio de 2019, pactados en el **parágrafo 2** de la cláusula “4.” del contrato de arrendamiento que dice “... *En todo caso, el retardo en el pago del canon de arrendamiento, generará en favor de **EL ARRENDADOR** el pago de **intereses moratorios** a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera, el cual **se empezará a contar desde el día siguiente a aquel en que debió efectuarse el pago del canon y hasta la fecha en que el mismo se haga efectivo.***” (negrilla y subrayado no son del original)

Esto, en consideración a que el artículo 1653 del C.C. dispone frente a la imputación de pago e intereses:

*“ARTICULO 1653. <IMPUTACION DEL PAGO A INTERESES>. Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital.*

*Si el acreedor otorga carta de pago del capital sin mencionar los intereses, se presumen éstos pagados.”*

Ahora, se pasará a hacer la imputación primeramente a los intereses de mora adeudados y luego a las rentas allegadas con la demanda junto con las causadas en el trámite del proceso, teniendo en cuenta para ello, la fecha en que se debió haber hecho el pago oportuno de los cánones de arrendamiento<sup>22</sup>, y las fechas en que se fueron haciendo pagos parciales o abonos por la demandada durante el trámite del proceso, de acuerdo al soporte de las órdenes de pago aportada por la misma demandada, con el fin de determinar hasta qué mes se hizo el pago del **valor** de la renta, y demostrar que en el presente proceso no ha habido **pago del valor total** tanto de las **rentas adeudadas** como de los **cánones causados** dentro del mismo, para que la demandada fuera oída, y se le impartiera trámite a la contestación y excepciones de mérito propuestas, así;

<sup>22</sup> De acuerdo al numeral 9 de este escrito.

Número de factura y mes al que corresponde el cobro del canon	Renta mensual neta (después de aplicada la retención del 3.5%)	Fecha de inicio de la mora	Capital adeudado	Tasa de interés de mora (tasa mensual efectiva)	Intereses de mora	Acumulado de los intereses de mora e imputación de pago a los mismos	Abonos según órdenes de pago	Saldo a abonarle a capital, después de imputar intereses de mora
A242 de junio de 2019	\$23.997.067	27/06/2019	\$23.997.067	2.14%  2.14%	\$68.471 (del 27 al 30 de junio de 2019)  \$325.240 (del 1 al 19 de julio de 2019)	\$393.711		
A246 de julio de 2019	\$25.240.115	20/07/2019	\$49.237.182	2.14%  2.14%  2.14%	\$386.347 (del 20 al 31 de julio de 2019)  \$1.053.675 (del 1 al 31 de agosto de 2019)  \$105.367 (del 1 al 3 de septiembre de 2019)	\$1.939.100		
A247 de agosto de 2019	\$25.240.115	4/09/2019	\$74.477.297	2.14%  2.12%  2.11%	\$1.381.305 (del 4 al 30 de septiembre de 2019)  \$1.578.918 (del 1 al 31 de octubre de 2019)  \$52.382 (1 de noviembre de 2019)	\$4.951.705		
A253 de octubre de 2019	\$25.240.115	2/11/2019	\$99.717.412	2.11%	\$701.345 (del 2 al 12 de noviembre de 2019)	\$5.653.050		
A254 de septiembre de 2019	\$25.240.115	13/11/2019	\$124.957.527	2.11%				
A255 de noviembre de 2019	\$25.240.115	13/11/2019	\$150.197.642	2.11%  2.10%  2.09%	\$1.795.863 (del 13 al 30 de noviembre de 2019)  \$3.154.150 (del 1 al 31 de diciembre de 2019)  \$209.275 (del 1 al 2 de enero de 2020)	\$10.812.338		
A258 de diciembre de 2019	\$25.240.115	3/01/2020	\$175.437.757	2.09%	\$3.299.984 (del 3 al 31 de enero de 2020)	\$14.112.322		
A262 de enero de 2020	\$25.240.115	1/02/2020	\$200.677.872  \$166.545.698  \$104.142.176	2.12%   2.12%	\$992.686 (del 1 al 7 de febrero de 2020)   \$2.236.153 (del 8 al 26 de febrero de 2020)	\$15.105.008  \$0  \$2.236.153  \$0	\$49.237.182 (del 7 de febrero de 2020)   \$64.639.675 (del 26 de febrero de 2020)	\$34.132.174   \$62.403.522

				2.12%	\$220.781 (del 27 al 29 de febrero de 2020)			
				2.11%	\$1.171.946 (del 1 al 16 de marzo de 2020)	\$1.392.727		
A266 de febrero de 2020	\$25.240.115	17/03/2020	\$129.382.291					
A267 de marzo de 2020	\$25.240.115	17/03/2020	\$154.622.406	2.11%	\$1.522.515 (del 17 al 31 de marzo de 2020)			
			\$121.538.477	2.08%	\$321.614 (del 1 al 3 de abril de 2020)	\$3.236.856		
				2.08%	\$252.800 (del 4 al 6 de abril de 2020)	\$0	\$36.320.785 (del 3 de abril de 2020)	\$33.083.929
A273 de abril de 2020	\$25.240.115	7/04/2020	\$146.778.592	2.08%	\$2.340.629 (del 7 al 30 de abril de 2020)	\$2.593.429		
A274 de mayo de 2020	\$25.240.115	6/05/2020	\$172.018.707	2.03%	\$3.491.979 (del 1 al 31 de mayo de 2020)			
			\$153.095.651	2.02%	\$231.651 (del 1 al 2 de junio de 2020)	\$6.317.059		
				2.02%	\$206.168 (del 3 al 4 de junio de 2020)	\$0	\$25.240.115 (del 2 de junio de 2020)	\$18.923.056
A275 de junio de 2020	\$25.240.115	5/06/2020	\$178.335.766	2.02%	\$3.001.985 (del 5 al 30 de junio de 2020)			
			\$106.664.129	2.02%	\$840.555 (del 1 al 7 de julio de 2020)	\$4.048.708		
						\$0	\$75.720.345 (del 7 de julio de 2020)	\$71.671.637
A276 de julio de 2020	\$25.240.115	8/07/2020	\$131.904.244	2.02%	\$1.953.941 (del 8 al 31 de julio de 2020)			
				2.04%	\$358.779 (del 1 al 4 de agosto de 2020)	\$2.312.720		
A281 de agosto de 2020	\$26.704.042	5/08/2020	\$158.608.286					
<b>TOTALES</b>			<b>\$158.608.286</b>			Intereses de mora imputados <b>\$30.943.784</b> Intereses de mora al 4 de agosto de 2020 <b>\$2.312.720</b>	<b>\$251.158.102</b>	<b>\$220.214.318</b>

Dentro del trámite del presente proceso, en el periodo comprendido entre el 7 de febrero y el 7 de julio de 2020, la demandada ha pagado la suma de **\$251.158.102**, y no la suma de \$323.149.303; toda vez que la diferencia corresponde a pagos hechos en el 2019 por los cánones de arrendamiento de marzo, abril y mayo de 2019, que no fueron incluidos en la demanda, pues ya habían sido pagados antes de la presentación de la misma en enero de 2020; tal como ya quedó ampliamente explicado.

De los \$251.158.102 relacionados en las órdenes de pago allegadas por la demandada, y de acuerdo a la imputación primeramente a los intereses de mora adeudados, **\$220.214.318** se imputaron a las rentas adeudadas, y **\$30.943.784** al pago de los intereses de mora pactados en el contrato de arrendamiento.

Así las cosas, la demandada, con los **\$220.214.318** abonados, pagó los cánones correspondientes a los meses comprendidos entre junio de 2019 y enero de 2020, y abonó \$19.536.446 del canon del mes de febrero de 2020; por tanto, **le queda por pagar: i) \$5.703.669** del canon del mes de febrero de 2020; **ii) los cánones causados de marzo, abril, mayo, junio, julio, y agosto de 2020**, que suman **\$152.904.617**, y los que se causen hasta que se haga la restitución; y **iii) los intereses de mora hasta el 4 de agosto de 2020 que son de \$2.312.720**, y los que se sigan causando, en este momento sobre la suma de **\$158.608.286**<sup>23</sup>; calculados así;

Mes	Canon neto después de retención	Pago acumulado de rentas de acuerdo a órdenes de pago	Rentas impagadas
Junio de 2019	\$23.997.067	\$23.997.067	
Julio de 2019	\$25.240.115	\$49.237.182	
Agosto de 2019	\$25.240.115	\$74.477.297	
Septiembre de 2019	\$25.240.115	\$99.717.412	
Octubre de 2019	\$25.240.115	\$124.957.527	
Noviembre de 2019	\$25.240.115	\$150.197.642	
Diciembre de 2019	\$25.240.115	\$175.437.757	
Enero de 2020	\$25.240.115	\$200.677.872	
Febrero de 2020	\$25.240.115	\$220.214.318	\$5.703.669
Marzo de 2020	\$25.240.115		\$25.240.115
Abril de 2020	\$25.240.115		\$25.240.115
Mayo de 2020	\$25.240.115		\$25.240.115
Junio de 2020	\$25.240.115		\$25.240.115
Julio de 2020	\$25.240.115		\$25.240.115
Agosto de 2020	\$26.704.042		\$26.704.042
Totales		\$220.214.318	<b>\$158.608.286</b>

<sup>23</sup> Que resultan de sumar los **\$5.703.669** del canon del mes de febrero de 2020, y los cánones causados de **marzo, abril, mayo, junio, julio, y agosto de 2020**, que arrojan **\$152.904.617**.

Lo expuesto permite concluir que si bien la demandada ha realizado pagos parciales, teniendo en cuenta la extemporaneidad de los mismos, las sumas imputadas de acuerdo a la ley **no son suficientes** para extinguir la **totalidad** de los cánones de arrendamiento adeudados y causados en el trámite del proceso; vale decir, no solo no se han pagado los cánones de arrendamiento mensual de **marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020**, sino que, lo pagado hasta el momento, incluso, no cubre la totalidad del canon del mes de febrero de 2020.

Conforme a todo lo que se viene de decir, detallar, analizar y demostrar, **se solicita**, que **LA PARTE DEMANDADA NO SEA OÍDA EN EL PRESENTE PROCESO**, hasta no hacer de manera completa el pago de los cánones aún adeudados, de los intereses de mora debidos y de los que se sigan causando; vale decir, en cuanto aquellos, respecto de los meses de **marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020**, junto con lo que se debe del mes de febrero de 2020.

En consecuencia, para el día 13 de julio de 2020, fecha de presentación de la contestación de la demanda y proposición de excepciones de mérito, la demandada no debió ser oída dentro del trámite de esta instancia; por tanto, a aquellas no se les debió haber dado ningún trámite, pues la demandada no le ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., al no haber aportado los recibos de pago (o los soportes que correspondan de acuerdo al artículo 384 *ibidem*) de los cánones causados en el trámite del proceso, de los **meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020**, más lo aún debido de febrero de 2020. Esto, por cuanto **existe una relación lógica** entre los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., en virtud de la cual no tendría sentido exigir la consignación de los cánones adeudados, según la demanda, o, en su defecto, la prueba del pago de los correspondientes a los tres últimos períodos, y **permitir que luego el arrendatario demandado deje de pagar las rentas mientras el proceso se tramita**; pues, la presentación de la demanda no tiene por qué modificar las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes.

Permitírsele a la parte demandada sea oída en el presente proceso, es depurar su incumplimiento, y autorizarle que soslaye mediante ardidés su obligación de pago de los cánones causados dentro del trámite del presente proceso. Permitírsele a la parte demandada sea oída en el presente proceso es tanto como afirmar arriesgadamente, en perjuicio de los derechos e intereses de la parte demandante, que después de presentada la demanda, la demandada ha cumplido incluso con el pago de los cánones de arrendamiento causados de los meses de **marzo, abril, mayo, junio, y julio de 2020**, que suman **\$126.200.575**; y que tiene obligación de pagar, no solo porque lo dispone así el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., sino porque, además, la demandada

ha ocupado y ejercido su objeto en el inmueble arrendado, en dichos meses. Permitirle a la parte demandada sea oída en el presente proceso, sin haber cancelado los meses de **marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020**, es darle licencia a la demandada para que haga el pago de los cánones de arrendamiento ya causados y los que en lo sucesivo se causen, cuando estime que debe hacerlo, en franca desobediencia con lo dispuesto en el artículo 1602 del C.C., según el cual el contrato no puede ser “*invalidado*” sino por su mutuo consentimiento o por causas legales. Permitir que sea oída la parte demandada es desconocer que el pago total de una deuda, comprende tanto el capital como los intereses, sean estos remuneratorios o moratorios (inciso 2 del artículo 1649 del C.C.), pues el deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba, salvo el caso de convención en contrario (inciso 1 del artículo 1649 *ibidem*); y la demandante, en momento alguno ha convenido con la demandada, que recibirá por partes los cánones de arrendamiento relacionados en la demanda y los causados dentro del trámite del proceso, y los intereses de mora pactados. Que la parte demandada sea oída en el proceso es dar por pagados los intereses de mora pactados en el contrato de arrendamiento, sin que se hiciera la imputación de pago del artículo 1653 del C.C., pues de acuerdo al artículo 1628 del C.C. “*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.*”; que a su vez, es fundamento de lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., que en cuanto al valor total de lo adeudado **por rentas u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato**, este puede aportar “... *los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos,...*”. Permitir que la parte demandada sea oída, es darle el mismo valor suasorio a una **orden de pago** y a un **recibo de pago** hecho directamente al arrendador, desconociendo la prueba pedida por los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Por lo dicho, se deberá **REPONER** para **revocar** el auto objeto de recurso, y en su lugar **disponer**: **1.-** Que no se le impartirá trámite alguno a la contestación de la demanda y a las excepciones de mérito propuestas, teniendo en cuenta que la parte demandada no le ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., por cuanto **existe una relación lógica** entre los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., en virtud de la cual no tendría sentido exigir el pago de los cánones adeudados, según la demanda, y permitir que luego el arrendatario demandado deje de pagar las rentas mientras el proceso se tramita; y por tanto no será oída en el proceso hasta que cumpla con el pago de: **i) \$5.703.669** del canon del mes de febrero de 2020; **ii) los cánones causados de marzo, abril, mayo, junio, julio, y agosto de 2020**, que suman **\$152.904.617**, y los que se causen hasta que se haga la restitución; y **iii) los intereses de mora** hasta el 4 de

agosto de 2020 que son de **\$2.312.720**, y los que se sigan causando, en este momento sobre la suma de **\$158.608.286**<sup>24</sup>; con la advertencia que el pago demorado no tiene efectos retroactivos, por tanto, ninguno tendrá para el día 13 de julio de 2020, momento de la contestación de la demanda y proposición de excepciones de mérito; y **2.-** Ante la ausencia de oposición a la demanda, dentro del término de traslado de la demanda, se profiera **sentencia** por escrito ordenando la **restitución del inmueble arrendado**, de acuerdo al numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., y condenado a la parte demandada al pago de las siguientes sumas de dinero:

**i) \$5.703.669** del canon del mes de febrero de 2020;

**ii) \$152.904.617** de los cánones causados de **marzo, abril, mayo, junio, julio, y agosto de 2020**, y los que se causen hasta que se haga la restitución;

**iii) \$2.312.720** de los intereses de mora hasta el 4 de agosto de 2020, y los que se sigan causando, en este momento sobre la suma de **\$158.608.286**<sup>25</sup>;

**iv) \$1.548.834.436** como indemnización de perjuicios, consistente en el pago de las rentas mensuales por el tiempo que falta del contrato, conforme al artículo 2003 del C.C.; y de acuerdo a la cláusula “11.” del contrato de arrendamiento, que expresamente reza “... *Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que la parte incumplida (sic) podrá pedir a la vez el pago de la pena, así como de la obligación principal y la indemnización de perjuicios, si es el caso*”; suma que resulta de multiplicar **58 meses X \$26.704.042**, meses que restan del contrato desde septiembre de 2020 a junio de 2025 por el canon mensual actual de arrendamiento.

**v) \$78.466.680** a título de cláusula penal, de acuerdo a la misma cláusula “11.” del contrato de arrendamiento.

**vi)** Por las costas del proceso.

En los anteriores términos se sustenta el recurso impetrado.

<sup>24</sup> Que resultan de sumar los **\$5.703.669** del canon del mes de febrero de 2020, y los cánones causados de **marzo, abril, mayo, junio, julio, y agosto de 2020**, que arrojan **\$152.904.617**.

<sup>25</sup> Que resultan de sumar los **\$5.703.669** del canon del mes de febrero de 2020, y los cánones causados de **marzo, abril, mayo, junio, julio, y agosto de 2020**, que arrojan **\$152.904.617**.

Se anexa:

- 1.- Escrito de contestación de la demanda y excepciones de mérito propuestas por la demandada, junto con **relación de órdenes de pago**, en formato PDF.
- 2.- Escrito del 22 de julio de 2020, que contiene petición de pruebas sobre los hechos en que se fundaron las presuntas excepciones de mérito propuestas; y solicitud respecto de que **LA PARTE DEMANDADA NO DEBERÍA SER OÍDA EN EL PRESENTE PROCESO**, hasta no hacer de manera completa el pago de los cánones de arrendamiento aún adeudados, en formato PDF.
- 3.- Copia de la factura n°A281 de agosto de 2020, por la renta mensual de dicho mes, remitida a la demandada el día 4 de agosto de 2020, en formato PDF.

Para los efectos del traslado dispuesto en el artículo 319 del C.G.P., a la parte demandada, y de acuerdo al párrafo del artículo 9 del Decreto n°806 de 2020, **simultáneamente** se remite el presente escrito de **adición** a las razones del recurso de reposición impetrado, al apoderado de la parte demandada, a través del correo electrónico [diego.parra@correacortes.com](mailto:diego.parra@correacortes.com)

Con respeto;



**Yovani Andrés López López**  
c.c. n°94.427.554  
t.p. n°160.976 del C. S. de la Judicatura



Señor  
**JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
SANTIAGO DE CALI**  
E. S. D.

Asunto:	<b>CONTESTACIÓN DEMANDA</b>
Rad.	<b>7600131030102020-00006-00</b>
Proceso:	<b>RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO</b>
Demandante:	<b>CATALINA GRACIANO SALAZAR</b>
Demandados:	<b>CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE</b>

**DIEGO ARMANDO PARRA CASTRO**, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, y portador de la Tarjeta Profesional No. 259.203 del C. S. de la J, actuando en calidad de apoderado judicial de la **CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE**, distinguida con el **NIT. 816.007.943-2**, conforme al poder que se adjuntara al plenario, por medio del presente escrito me permito dar contestación a la demanda de la referencia en los siguientes términos:

### 1. FRENTE A HECHOS

**AL PRIMERO: PARCIALMENTE CIERTO SE ACLARA.** Efectivamente entre la demandante y mi representada se suscribió relación de contrato de arrendamiento sobre 1.335 m2 del inmueble ubicado en la Calle 26 N N° 6N-16, de la ciudad de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria N° 370-225. A pesar de lo anterior, el referido contrato inició su ejecución el 1 de julio del año 2015, tal como se observa en el mismo.

**AL SEGUNDO: NO ME CONSTA:** Debe aclararse en primer lugar, que tal como se indicó en el contrato, la destinación del inmueble fue:

***2. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE- - EL ARRENDATARIO** destinará el inmueble que recibe en calidad de alquiler para el funcionamiento de una institución prestadora de servicios médicos, asistenciales y quirúrgicos.*

Visto lo anterior, no es atendible que en el mentado hecho se haga referencia a la existencia de habitaciones en el inmueble, por lo que solo puede hablarse de lo indicado en el inventario de entrega del inmueble.

**AL TERCERO: ES CIERTO,** En concordancia con lo manifestado en el pronunciamiento frente al hecho anterior, efectivamente el contrato estableció la destinación del inmueble para la prestación de lo que al tenor de la ley 1751 de 2015, es un derecho fundamental, como es el derecho a la salud.

Se reitera que así se indicó:



**2. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE- - EL ARRENDATARIO** *destinará el inmueble que recibe en calidad de alquiler para el funcionamiento de una institución prestadora de servicios médicos, asistenciales y quirúrgicos.*

Ahora, frente a la certificación emitida por el Ministerio de salud, la misma corresponde con lo acá manifestado; sin embargo, si es preciso indicar que la destinación del inmueble así como el objeto social de mi representada no son objeto de debate en el presente asunto.

**AL CUARTO: ES CIERTO**, Lo acá manifestado corresponde con lo estipulado en el numeral 3 del contrato.

**AL QUINTO: ES CIERTO**, Lo acá manifestado corresponde con lo estipulado en el numeral 4 del contrato, donde se destaca que el pago se deberá realizar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación de las facturas por parte del arrendatario, situación que se ha venido cumpliendo en la medida de las posibilidades económicas de la Corporación, pues no se puede desconocer que el flujo de caja de esta corporación está atado al pago de los servicios de salud prestados a los usuarios de las Entidades promotora de salud con las cuales se tiene relación contractual.

De otra parte, también es cierto lo referente a la causación de intereses por el pago tardío en el canon de arrendamiento, situación que no puede ser analizada de manera aislada, sino que por el contrario es necesario tener de presente la difícil situación financiera que se ha presentado sobre mi representada que le ha imposibilitado honrar el pago de los derechos causados a pie juntillas.

Para aclarar lo referido, me permito hacer referencia sobre los motivos frente a los cuales la **CORPORACION MI IPS OCCIDENTE**, tuvo retrasos en pagos de los cánones de arrendamiento causados, siendo pertinente indicar que durante la relación contractual, mi representada siempre ha actuado de buena fe, cumpliendo con todas sus obligaciones a su cargo, salvo la difícil situación económica que se presentó en el sector salud desde la intervención de **SALUDCOOP EPS**, entidad con la que mi representada tenía relaciones contractuales, y que dejó a mi representada con unas acreencias pendientes por pago por la suma de (\$ 11.308.126.457), es decir que a mi representada se le adeudaban más de **ONCE MIL TRESCIENTOS OCHOMILLONES DE PESOS**, tal como se puede observar en la resolución 1960 del 6 de marzo de 2017, en la cual observamos:

ACREENCIA	RAZON SOCIAL	VALOR RECLAMADO	GLOSADO
21632	CORPORACION MI IPS OCCIDENTE	\$ 11.308.126.457	\$ 7.447.841.175

Esta situación debilitó fuertemente las finanzas de esta corporación, que intentó salir avante en medio de las adversidades. Sin embargo, con la cesión de la operación de SALUDCOOP a CAFESALUD EPS, la cual fue aprobada por la superintendencia nacional de salud mediante



resolución 2422 del 25 de noviembre de 2015, mi representada sufrió otra afectación en sus finanzas, pues se presentaron incumplimientos por parte de dicha EPS en el pago por los servicios efectivamente prestados ya que no se realizaron los pagos conforme los términos pactados, sino que se realizaron pagos parciales, e incluso se presentaron periodos en los que no se reconocieron dineros, afectando gravemente el flujo de caja de esta corporación y con ello el pago de las obligaciones de la misma como son obligaciones de carácter laboral comercial etc.

La falta de pago se convirtió en un hecho notorio, pues se puede observar en medios de comunicación (Radiales y escritos) que lo acá manifestado no obedece a la voluntad de la **CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE**, sino que al igual que otras instituciones a nivel nacional, se han enfrentado a la falta de pago por parte de la **EPS CAFESALUD**.

Ejemplo de ello es la noticia de la prestigiosa revista semana que el 15 de diciembre de 2016 así informó:

*Cafesalud vive una crisis financiera inocultable. Una cosa es que los médicos especialistas entren en paro en el país, como ha ocurrido en varias ocasiones. Pero otra cosa muy distinta, y de una gravedad enorme, es que los médicos generales y odontólogos -que son los que prestan los servicios de primer nivel, es decir, la atención básica- detengan sus labores.*

*Esto está ocurriendo en varios lugares del país, como en Bogotá, Boyacá, el Eje Cafetero, la Costa Atlántica y los Llanos. Los profesionales de varias IPS, que prestan los servicios exclusivamente a Cafesalud y Cruz Blanca, pararon sus funciones por falta de pago y de insumos para trabajar.*

*Estos trabajadores hacen parte de tres corporaciones -la de Antioquia, Cundinamarca y el resto del país- que agrupan decenas de IPS (o clínicas). Todas nacieron en el grupo Saludcoop que fundó Carlos Palacino en 1994, he ahí la razón de que solo presten servicio a esas EPS.*

*Como es sabido, después de la liquidación de Saludcoop en diciembre de 2015, los 4,6 millones de usuarios que tenía esa Empresa Promotora de Salud pasaron a Cafesalud, que no tenía el músculo financiero para recibir ese exagerado número de afiliados.*

*Desde ese momento la crisis es más notoria. Tanto así que Cafesalud ha manifestado que no tiene los recursos para responder y ha tenido, incluso, que salir de cinco departamentos y casi 600 municipios para enfocarse en atender los lugares donde tiene mayor demanda.*

*"No solo son los salarios, es que no hay con qué trabajar. Lo grave es que nosotros (los médicos) somos la puerta de entrada al sistema de salud. Acá, en los Llanos, solo se están prestando los servicios de maternidad y crónicos. Pero en los otros lugares se ha parado toda la atención completamente", manifestó a Semana.com Luz Stella Páez, vicepresidente del sindicato Unitracoop y médico.*

*Según explicó, son cerca de 10.000 trabajadores de estas IPS los que se podrían ver afectados con esta situación y que podrían impactar en la prestación del servicio de salud de muchos miles más de pacientes. "A nosotros en los Llanos nos acaban de pagar el salario del mes de octubre, pero nos deben noviembre. En otros lados ni siquiera les han pagado octubre", contó.*



*Los miembros del sindicato Sintrasaludcol también se pronunciaron frente al asunto. Según informaron, la difícil situación que atraviesan las corporaciones se debe a una demora por parte de Cafesalud en el proceso de conciliación de la cartera y a que los abonos mensuales que realiza esta EPS los hace en distintas fechas y montos en cada región.*

*"Por lo tanto las Corporaciones no pueden hacer una proyección de pagos y estos se realizan según vayan ingresando los recursos. Todo esto ha generado una grave situación de liquidez, ya que la entidad no cuenta con ningún ingreso adicional ni colchón financiero debido a la inversión que se hizo en el nuevo modelo de salud", manifestaron.*

*Por todo esto, dicen, se han retrasado los pagos de salarios y prestaciones sociales. Ante la inminente crisis, se ha conocido que los directivos de las corporaciones piensan adelantar acciones jurídicas y políticas en los entes de control.*

*Mientras tanto, Cafesalud guarda silencio. Se espera que en las próximas horas emitan un comunicado sobre lo que está ocurriendo. Estos nuevos problemas deberá enfrentarlos Luis Guillermo Vélez, quien asumió como presidente de la EPS esta semana, después de que renunciara Carlos Alberto Cardona, que presidió la entidad desde el pasado abril.<sup>1</sup>*

También puede oírse la entrevista realizada al recién nombrado presidente de CAFESALUD EPS, Dr. Luis Guillermo Vélez, del pasado 19 de diciembre de 2016, en la que reconoce la deuda de la EPS con las corporaciones regionales, así como el hecho de que se realizan pagos parciales que no superan el 80% o 90% del valor adeudado mensualmente. Tomado de:

[http://caracol.com.co/programa/2016/12/19/6am\\_hoy\\_por\\_hoy/1482151077\\_091510.html](http://caracol.com.co/programa/2016/12/19/6am_hoy_por_hoy/1482151077_091510.html)

Con la aclaración previamente realizada, se explica la situación por la que atravesó mi representada, que ha imposibilitado el cumplimiento puntual de las obligaciones a su cargo, pues no solo se ha presentado mora en el cumplimiento de las obligaciones civiles, sino que por el contrario ha obedecido a una situación que ha afectado todas las obligaciones de mi representada, (laborales, comerciales, civiles y fiscales).

A pesar de lo anterior, mediante Resolución 2426 del 19 de julio de 2017, se aprobó por parte de la superintendencia nacional de salud el plan de reorganización de **CAFESALUD EPS** con reasignación de usuarios a **MEDIMAS EPS** y así desde finales del año 2017, se están ejecutando relaciones comerciales con la EPS MEDIMAS, la cual ha venido cumpliendo en gran parte el pago de los servicios prestados a dicha EPS, lo que ha permitido que se vayan superando poco a poco las dificultades económicas que ha generado esta situación, para lo cual se ha dado prioridad a las relaciones laborales que se mantiene en la actualidad y se ha venido realizando el pago paulatino de las relaciones laborales ya finalizadas.

<sup>1</sup> Tomado de <http://www.semana.com/nacion/articulo/cafesalud-medicos-generales-y-odontologos-entran-en-paro/509516> Tomado el 20 de diciembre de 2016.



Por último tenemos la Resolución 4443 de abril de 2019, por medio de la cual la Superintendencia Nacional de Salud restringió el pago de los servicios a distintos prestadores de MEDIMAS EPS, entre ellos mi representada, la CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE.

Así pues se acredita que antes de obedecer a un actuar descuidado, la falta de pago obedeció a una situación irresistible e imprevisible que conllevó un incumplimiento contractual objeto del presente litigio.

**AL SEXTO: ES CIERTO**, Lo acá manifestado corresponde con lo estipulado en el numeral 5 del contrato.

**AL SÉPTIMO: ES CIERTO**, Lo acá manifestado corresponde con lo estipulado en el numeral 10 del contrato.

**AL OCTAVO. ES CIERTO**, Lo acá manifestado corresponde con lo estipulado en el numeral 11 del contrato. A pesar de lo anterior, tal como se ha indicado en líneas previas, el incumplimiento contractual y con ello la mora en el pago no ha obedecido a un actuar deliberado de mi representa, sino que por el contrario ha obedecido a una situación externa e imprevisible.

**AL NOVENO: ES CIERTO.**

**AL DÉCIMO: ES CIERTO.**

**AL DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO**, si bien efectivamente se radicaron las facturas referidas, a la fecha se acredita el pago de las mismas así:

Número	Fecha	Factura Proveedor	Tipo	Valor
CATALINA GRACIANO SALAZAR				
11017	02/07/2019	237	Orden de Pago	23.997.067,00
14794	11/09/2019	239	Orden de Pago	23.997.067,00
16021	12/11/2019	241	Orden de Pago	23.997.067,00
19500	07/02/2020	242	Orden de Pago	23.997.067,00
19500	07/02/2020	246	Orden de Pago	25.240.115,00
20300	26/02/2020	247	Orden de Pago	25.240.115,00
20300	26/02/2020	253	Orden de Pago	14.159.445,00
20300	26/02/2020	254	Orden de Pago	25.240.115,00
21152	03/04/2020	253	Orden de Pago	11.080.670,00
21152	03/04/2020	255	Orden de Pago	25.240.115,00
23106	02/06/2020	258	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	262	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	266	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	267	Orden de Pago	25.240.115,00
				<b>323.149.303,00</b>

Visto lo anterior, no es cierto que a la fecha se adeuden los cánones correspondiente a los meses de junio de 2019 a diciembre de 2019, pues a la fecha ya se realizó el pago de los mismos, pero adicionalmente, ya se han pagado cánones causado con posterioridad, como se observa con el pago de las facturas 262, 266 y 267.



**AL DÉCIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO,** Tal como se evidencia en el pronunciamiento anterior, mi representa ya ha cancelado las facturas demandadas.

**AL DÉCIMO TERCERO: ES CIERTO:** Tal como se indicó al arrendador, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento ha sido consecuencia de factores externos que nos han impedido honrar las obligaciones en los términos pactados. A pesar de lo anterior y dado que esta corporación siempre ha actuado de buena fe, se solicitó lograr un acuerdo frente a los cánones que se habían causado y lograr estabilizar el desarrollo de la relación contractual.

## 2. A LAS PRETENSIONES

**A LA PRIMERA: ME OPONGO,** ya que con posterioridad a la presentación de la demanda, se han efectuado los pagos señalados.

**A LA SEGUNDA: ME OPONGO,** en la medida en que los inconvenientes para la realización de los pagos dentro de la oportunidad inicialmente pactada, obedecen a circunstancias imprevistas, ajenas a la voluntad de mi representada, como la demora en los giros por parte de MEDIMÁS EPS, entidad promotora de salud para la cual mi representada presta sus servicios.

**A LA TERCERA: ME OPONGO,** en la medida en que los inconvenientes para la realización de los pagos dentro de la oportunidad inicialmente pactada, obedecen a circunstancias imprevistas, ajenas a la voluntad de mi representada, como la demora en los giros por parte de MEDIMÁS EPS, entidad promotora de salud para la cual mi representada presta sus servicios.

**A LA CUARTA: ME OPONGO,** ya que con posterioridad a la presentación de la demanda, se han efectuado los pagos señalados.

**A LA QUINTA: ME OPONGO,** ya que tal como se indicó previamente y se demostrará dentro del proceso, la mora en el pago obedeció a una situación imprevisible e irresistible que ha de ser atendida a una fuerza mayor y que por ende liberan al deudor de la mora.

**A LA SEXTA: ME OPONGO.** Lo acá pretendido es incongruente con las pretensiones previas, pues tal como se ha indicado, no es la intención de mi representada finalizar el contrato de arrendamiento, sino que por el contrario con el pago de los cánones adeudados a la presentación de la demanda y los causados con posterioridad. Así pues, solicitar una terminación del contrato de arrendamiento mediante orden judicial, es un proceso verbal de responsabilidad civil y taxativamente el artículo 384 del CGP indica:

*6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.*

Así pues, lo primero es indicar que al tenor del artículo 88 del CGP se indican los casos en los que se pueden acumular pretensiones donde se indica como uno de los requisitos al tenor del numeral 3:

*3. Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.*



Así pues dado que estamos en presencia de un proceso especial conforme al artículo 384, tampoco es posible la acumulación de pretensiones.

**A LA SÉPTIMA: ME OPONGO.** Pues tal como se ha indicado mi representada no ha obrado de mala fe, y adicionalmente, a la fecha no se adeudada los cánones demandados.

### 3. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

#### 3.1. PAGO:

Es oportuno poner de manifiesto qué se entiende por cumplimiento o pago, señalando en primer lugar, que el artículo 1625 del Código Civil determina que las obligaciones se extinguen por pago o cumplimiento, configurándose así su finalidad primordial de servir como causa de extinción.

El pago de una obligación se puede definir, entonces, como la realización o ejecución de la prestación debida, que puede coincidir con la inicialmente estipulada, o consistir en una actividad diferente que el titular del crédito acepta como cumplimiento, facultado para hacerlo desde su posición acreedora. Para nuestro Código Civil, hay cumplimiento o pago siempre que la obligación se extingue mediante la realización de la prestación

En cuanto a la naturaleza del cumplimiento, podemos destacar que, la concepción tradicional ve en esta figura, sencillamente, la realización de la prestación debida, afirmando que es el hecho jurídico que provoca la extinción voluntaria de la obligación; es la proyección de la prestación. Esta concepción fue fortalecida a través del *animus solvendi*, es decir, no hay cumplimiento propiamente dicho si el deudor realiza la prestación sin la consciencia de una voluntad dirigida a tal fin.

Por otro lado, *el animus solvendi* es el punto de partida para otro sector de la doctrina que concibe el cumplimiento como negocio jurídico. Del *animus*, se llega fácilmente a voluntad; de voluntad a declaración de voluntad; declaración de voluntad y negocio jurídico son, para algunos, lo mismo, y en todo caso, la declaración de voluntad se configura como elemento esencial del negocio jurídico.

Otro sector de la doctrina, fuera de la tesis del negocio jurídico, sostiene que el cumplimiento es la realización del mandato de la norma dirigido al deudor, esto es, la realización del contenido de la obligación.

Y, no faltan autores que abandonan totalmente la aplicación de la doctrina del negocio jurídico y afirman que el cumplimiento es un simple acto jurídico, un hecho productor de consecuencias jurídicas. Dentro de esta postura doctrinal podemos destacar a Cristóbal Montes, el cual afirma que, “*el deudor que al ejecutar la prestación debida cumple la obligación, no está celebrando negocio jurídico alguno, ni siquiera de naturaleza extintiva, pues lo único que ocurre es que ha puesto en funcionamiento un mecanismo que estructuralmente precisa de su actuación, y al que ex lege están asignados unos efectos constantes y necesarios.*”



En el pago hay dos protagonistas institucionales: *el solvens*, el que paga o cumple la obligación, (sujeto activo), y el *accipiens*, que es quien recibe o a cuyo favor se realiza la prestación debida (sujeto pasivo del pago); estableciendo, como norma general el art. 1634 del Código Civil que el pago deberá hacerse a la persona en cuyo favor estuviere constituida la obligación, o a otra autorizada para recibirla en su nombre. A esta pauta se suceden en el mismo estatuto otras que contemplan una serie de supuestos en que, dependiendo de que concurran en el *accipiens* unas características concretas, el pago será extintivo o no.

Bajo tales predicados, tenemos que independientemente de que se acoja la tesis del pago como negocio jurídico o como simple acto generador de consecuencias jurídicas, lo cierto es que ambas concepciones confluyen en asumir el pago como causa de extinción de las obligaciones, y justamente en ese contexto, debe indicarse que con posterioridad a la presentación de la demanda se efectuaron los siguientes pagos:

Número	Fecha	Factura Proveedor	Tipo	Valor
CATALINA GRACIANO SALAZAR				
11017	02/07/2019	237	Orden de Pago	23.997.067,00
14794	11/09/2019	239	Orden de Pago	23.997.067,00
16021	12/11/2019	241	Orden de Pago	23.997.067,00
19500	07/02/2020	242	Orden de Pago	23.997.067,00
19500	07/02/2020	246	Orden de Pago	25.240.115,00
20300	26/02/2020	247	Orden de Pago	25.240.115,00
20300	26/02/2020	253	Orden de Pago	14.159.445,00
20300	26/02/2020	254	Orden de Pago	25.240.115,00
21152	03/04/2020	253	Orden de Pago	11.080.670,00
21152	03/04/2020	255	Orden de Pago	25.240.115,00
23106	02/06/2020	258	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	262	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	266	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	267	Orden de Pago	25.240.115,00
				<b>323.149.303,00</b>

Visto lo anterior, es factible solicitar al despacho la inaplicación de los preceptos contractuales para en su lugar permitir la continuidad de la relación, máxime cuando mi representada es un prestador de servicios de salud que en esta época de emergencia sanitaria ha de garantizar el derecho fundamental a la salud de sus usuarios capitados en la ciudad de Cali.

### **3.2. DE LAS CIRCUNSTANCIAS IMPREVISIBLES QUE IMPOSIBILITARON EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES EN LA OPORTUNIDAD PACTADA:**

La teoría de la imprevisión se aplica al campo contractual, cuando dos partes acuerdan realizar prestaciones recíprocas asumiendo que podrán cumplirlas tomando en consideración situaciones normales, y no circunstancias extraordinarias del contexto social, político o económico, que hagan imposible satisfacer una prestación que al momento del acuerdo era factible.



Así, con el nombre de "cláusula de imprevisión contractual", "teoría de la imprevisión", "onerosidad sobreviniente", "teoría de la investigación de los riesgos imprevistos", "imposibilidad de la prestación", "lesión sobreviniente", se denominan por los diferentes doctrinantes el tema que servirá de sustento a la excepción que se invoca.

En efecto, el derecho señala que los contratos deben cumplirse, y las partes deben ser fieles al contrato siguiendo el conocido postulado "*pacta sunt servanda*" consagrado en pluralidad de legislaciones, sin embargo, exigir el cumplimiento estricto del contrato, presentándose las perturbaciones en la vida social y económica, no parece conducir al sentido de equidad que pretende realizar el derecho al regular las relaciones intersubjetivas.

Así entonces, considerar esas circunstancias extraordinarias, ocurridas con posterioridad a la celebración del contrato, de tal manera que se restablezca el equilibrio prestacional entre las partes o se concluya el contrato, ha dado lugar al surgimiento de la denominada "**teoría de la imprevisión**", para utilizar la locución empleada por los autores franceses e italianos, que tiende a establecerse en los nuevos códigos civiles y comerciales del mundo.

Bajo tal espectro, el Código de Comercio consagra en su artículo 868, lo siguiente:

*"Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión".*

*"El juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato".*

*"Esta regla no se aplicará a los contratos aleatorios ni a los de ejecución instantánea".*

De igual forma, la doctrina ha expuesto varias teorías para explicar el fundamento jurídico para la imprevisión. Así, Planiol y Ripert, en su *Tratado práctico de derecho civil francés*, fundamentan la aplicación de la teoría de la imprevisión, en el postulado jurídico de la buena fe que obliga a los contratantes.

Señalan los tratadistas que, si la buena fe obliga a no engañar al otro contratante, también obliga a no enriquecerse a su costa cuando las circunstancias imprevistas hagan que el contrato resulte totalmente distinto del que las partes se habían propuesto. Este fundamento de la teoría se refugia en textos legales vigentes; incluso algunos se complementan con los textos que indican cómo interpretar los contratos, estando más con la verdadera intención de los contratantes que con el tenor literal de las palabras, pues se entiende que las partes contratan suponiendo que han de mantenerse las condiciones previstas al momento del contrato o al proyectado para su ejecución.



Algunos autores, incluso, fundamentan la imprevisión en la teoría del abuso del derecho. Consideran que si el contratante acreedor exige el estricto cumplimiento de su derecho, sin considerar las circunstancias extraordinarias ocurridas con posterioridad a la celebración del contrato, las cuales rompen su equilibrio prestacional, estará abusando del mismo.

Otra teoría ampliamente difundida señala que las partes quedan obligadas en virtud del contrato, siempre y cuando se mantengan las circunstancias subjetivas que le sirvieron de base a los contratantes para obligarse. Esto sería una cláusula que se entendería pactada en todo contrato de duración, sin necesidad de un pacto expreso, es decir, sin ser indispensable que las partes lo hayan elevado a la categoría de condición.

En virtud de esta cláusula el deudor sólo queda obligado *rebus sic stantibus* (estando así las cosas). (Se trata de una abreviación de la fórmula latina *contractus qui habent tractum succesivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur*, por la cual es posible resolver los contratos de tracto sucesivo, cuando varían las circunstancias del hecho imperante al momento de ser celebrados). La cláusula defiende la pureza de la voluntad de las partes, se presupone la voluntad de los contratantes siempre y cuando no se alteren las circunstancias en las cuales se esperaba que cumplierse su cometido.

No se ha producido un análisis de la teoría de la imprevisión en nuestra Corte Suprema de Justicia a partir del Código de Comercio de 1972, sin embargo, existen antecedentes jurisprudenciales anteriores que es conveniente considerar.

Así, en octubre 29 de 1936, la Corte Suprema de Justicia se refirió en los siguientes términos a la teoría que se viene analizando:

*"Ante el principio de la autonomía de la voluntad y el postulado de que los contratos son una ley para las partes, se ha suscitado la cuestión de si los tribunales pueden corregir o modificar cómo se ha de ejecutar un contrato cuando han surgido posteriormente a la ejecución de éste ciertos hechos que vienen a constituir un desequilibrio en la prestación de alguna de las partes, hechos extra contractuales y que no pudieron ser previstos cuando el contrato se celebró".*

*Sobre el aforismo de los glosadores del derecho romano rebus sic stantibus, o sea que hay que suponer que las partes han entendido mantener el contrato si las circunstancias en que se celebró no cambian, se ha fundado la teoría de la imprevisión, que se encamina a darle al juez la posibilidad de modificar la ejecución de un contrato cuando han variado de tal manera las circunstancias, que se hace imposible para una de las partes cumplir lo pactado, sin que sufra lesión en sus intereses."*

Establece entonces, esta teoría, que los contratos de ejecución sucesiva pueden ser revisados cuando se den circunstancias imprevistas e imprevisibles que afecten las obligaciones de futuro cumplimiento, de tal manera o entidad, que hagan excesivamente oneroso el cumplimiento de dichas obligaciones para alguna de las partes.



En ese contexto, debe indicarse que el inmueble respecto del cual se generó el contrato de arrendamiento con el demandante, estaba destinado única y exclusivamente a la prestación de servicios de salud.

Descendiendo al caso de marras, me permito hacer referencia sobre los motivos frente a los cuales la **CORPORACION MI IPS OCCIDENTE**, tuvo retrasos en pagos de los cánones de arrendamiento causados, siendo pertinente indicar que durante la relación contractual, mi representada siempre ha actuado de buena fe, cumpliendo con todas sus obligaciones a su cargo, salvo la difícil situación económica que se presentó en el sector salud desde la intervención de **SALUDCOOP EPS**, entidad con la que mi representada tenía relaciones contractuales, y que dejó a mi representada con unas acreencias pendientes por pago por la suma de (\$ 11.308.126.457), es decir que a mi representada se le adeudaban más de **ONCE MIL TRESCIENTOS OCHOMILLONES DE PESOS**, tal como se puede observar en la resolución 1960 del 6 de marzo de 2017, en la cual observamos:

ACREENCIA	RAZON SOCIAL	VALOR RECLAMADO	GLOSADO
21632	CORPORACION MI IPS OCCIDENTE	\$ 11.308.126.457	\$ 7.447.841.175

Esta situación debilitó fuertemente las finanzas de esta corporación, que intentó salir adelante en medio de las adversidades. Sin embargo, con la cesión de la operación de SALUDCOOP a CAFESALUD EPS, la cual fue aprobada por la superintendencia nacional de salud mediante resolución 2422 del 25 de noviembre de 2015, mi representada sufrió otra afectación en sus finanzas, pues se presentaron incumplimientos por parte de dicha EPS en el pago por los servicios efectivamente prestados ya que no se realizaron los pagos conforme los términos pactados, sino que se realizaron pagos parciales, e incluso se presentaron periodos en los que no se reconocieron dineros, afectando gravemente el flujo de caja de esta corporación y con ello el pago de las obligaciones de la misma como son obligaciones de carácter laboral comercial etc.

La falta de pago se convirtió en un hecho notorio, pues se puede observar en medios de comunicación (Radiales y escritos) que lo acá manifestado no obedece a la voluntad de la **CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE**, sino que al igual que otras instituciones a nivel nacional, se han enfrentado a la falta de pago por parte de la **EPS CAFESALUD**.

Ejemplo de ello es la noticia de la prestigiosa revista semana que el 15 de diciembre de 2016 así informó:

*Cafesalud vive una crisis financiera inocultable. Una cosa es que los médicos especialistas entren en paro en el país, como ha ocurrido en varias ocasiones. Pero otra cosa muy distinta, y de una gravedad enorme, es que los médicos generales y odontólogos -que son los que prestan los servicios de primer nivel, es decir, la atención básica- detengan sus labores.*



*Esto está ocurriendo en varios lugares del país, como en Bogotá, Boyacá, el Eje Cafetero, la Costa Atlántica y los Llanos. Los profesionales de varias IPS, que prestan los servicios exclusivamente a Cafesalud y Cruz Blanca, pararon sus funciones por falta de pago y de insumos para trabajar.*

*Estos trabajadores hacen parte de tres corporaciones -la de Antioquia, Cundinamarca y el resto del país- que agrupan decenas de IPS (o clínicas). Todas nacieron en el grupo Saludcoop que fundó Carlos Palacino en 1994, he ahí la razón de que solo presten servicio a esas EPS.*

*Como es sabido, después de la liquidación de Saludcoop en diciembre de 2015, los 4,6 millones de usuarios que tenía esa Empresa Promotora de Salud pasaron a Cafesalud, que no tenía el músculo financiero para recibir ese exagerado número de afiliados.*

*Desde ese momento la crisis es más notoria. Tanto así que Cafesalud ha manifestado que no tiene los recursos para responder y ha tenido, incluso, que salir de cinco departamentos y casi 600 municipios para enfocarse en atender los lugares donde tiene mayor demanda.*

*"No solo son los salarios, es que no hay con qué trabajar. Lo grave es que nosotros (los médicos) somos la puerta de entrada al sistema de salud. Acá, en los Llanos, solo se están prestando los servicios de maternidad y crónicos. Pero en los otros lugares se ha parado toda la atención completamente", manifestó a Semana.com Luz Stella Páez, vicepresidente del sindicato Unitracoop y médico.*

*Según explicó, son cerca de 10.000 trabajadores de estas IPS los que se podrían ver afectados con esta situación y que podrían impactar en la prestación del servicio de salud de muchos miles más de pacientes. "A nosotros en los Llanos nos acaban de pagar el salario del mes de octubre, pero nos deben noviembre. En otros lados ni siquiera les han pagado octubre", contó.*

*Los miembros del sindicato Sintrasaludcol también se pronunciaron frente al asunto. Según informaron, la difícil situación que atraviesan las corporaciones se debe a una demora por parte de Cafesalud en el proceso de conciliación de la cartera y a que los abonos mensuales que realiza esta EPS los hace en distintas fechas y montos en cada región.*

*"Por lo tanto las Corporaciones no pueden hacer una proyección de pagos y estos se realizan según vayan ingresando los recursos. Todo esto ha generado una grave situación de liquidez, ya que la entidad no cuenta con ningún ingreso adicional ni colchón financiero debido a la inversión que se hizo en el nuevo modelo de salud", manifestaron.*

*Por todo esto, dicen, se han retrasado los pagos de salarios y prestaciones sociales. Ante la inminente crisis, se ha conocido que los directivos de las corporaciones piensan adelantar acciones jurídicas y políticas en los entes de control.*

*Mientras tanto, Cafesalud guarda silencio. Se espera que en las próximas horas emitan un comunicado sobre lo que está ocurriendo. Estos nuevos problemas deberá enfrentarlos Luis Guillermo Vélez, quien asumió como presidente de la EPS esta semana, después de que renunciara Carlos Alberto Cardona, que presidió la entidad desde el pasado abril.<sup>2</sup>*

<sup>2</sup> Tomado de <http://www.semana.com/nacion/articulo/cafesalud-medicos-generales-y-odontologos-entran-en-paro/509516> Tomado el 20 de diciembre de 2016.



También puede oírse la entrevista realizada al recién nombrado presidente de CAFESALUD EPS, Dr. Luis Guillermo Vélez, del pasado 19 de diciembre de 2016, en la que reconoce la deuda de la EPS con las corporaciones regionales, así como el hecho de que se realizan pagos parciales que no superan el 80% o 90% del valor adeudado mensualmente. Tomado de:

[http://caracol.com.co/programa/2016/12/19/6am\\_hoy\\_por\\_hoy/1482151077\\_091510.html](http://caracol.com.co/programa/2016/12/19/6am_hoy_por_hoy/1482151077_091510.html)

Con la aclaración previamente realizada, se explica la situación por la que atravesó mi representada, que ha imposibilitado el cumplimiento puntual de las obligaciones a su cargo, pues no solo se ha presentado mora en el cumplimiento de las obligaciones civiles, sino que por el contrario ha obedecido a una situación que ha afectado todas las obligaciones de mi representada, (laborales, comerciales, civiles y fiscales).

A pesar de lo anterior, mediante Resolución 2426 del 19 de julio de 2017, se aprobó por parte de la superintendencia nacional de salud el plan de reorganización de **CAFESALUD EPS** con reasignación de usuarios a **MEDIMAS EPS** y así desde finales del año 2017, se están ejecutando relaciones comerciales con la EPS MEDIMAS, la cual ha venido cumpliendo en gran parte el pago de los servicios prestados a dicha EPS, lo que ha permitido que se vayan superando poco a poco las dificultades económicas que ha generado esta situación, para lo cual se ha dado prioridad a las relaciones laborales que se mantiene en la actualidad y se ha venido realizando el pago paulatino de las relaciones laborales ya finalizadas.

Por último tenemos la Resolución 4443 de abril de 2019, por medio de la cual la Superintendencia Nacional de Salud restringió el pago de los servicios a distintos prestadores de MEDIMAS EPS, entre ellos mi representada, la CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE.

Así pues se acredita que antes de obedecer a un actuar descuidado, la falta de pago obedeció a una situación irresistible e imprevisible que conllevó un incumplimiento contractual objeto del presente litigio.

A pesar de lo anterior, con la presente se acredita el pago de los cánones arrendamiento adeudados.

### **3.3. DE LA INAPLICACIÓN DEL REQUISITO PROCESAL DE DEMOSTRAR EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO PARA SER OIDO:**

Al revisar la normatividad sobre el proceso que se estudia, es necesario acudir al artículo 384 Num. 4º Inc. 2º del Código General del Proceso (antes art. 424 Par. 2º Num 2 del C.P.C.) que regula la restitución del inmueble arrendado y que establece:

Artículo 384. Restitución del inmueble arrendado.

(...)

*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la*



*demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.”*

Si bien existe en comienzo una limitación normativa al derecho de defensa de los arrendatarios demandados en procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, en la medida en que la posibilidad de que éstos sean oídos dentro del proceso está supeditada al cumplimiento de una carga procesal de tipo probatorio, vale decir, presentar ante el juez de conocimiento la prueba de que se han pagado los cánones de arrendamiento, o que han cancelado el valor de los costos de servicios, cosas o usos conexos y adicionales que hayan asumido en virtud del contrato.

Dicha disposición fue objeto de estudio por la Corte Constitucional, quien encontró *a priori* que no resulta contraria a la Carta Fundamental, sin embargo, también se estima que tal exigencia puede ser soslayada, no bajo la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino con fundamento en la existencia de circunstancias que pongan en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.

En este contexto, la alta Corporación, a través de la sentencia T-162 de 2005, con ponencia del magistrado Marco Gerardo Monroy Cabra, expuso:

*“[C]uando el parágrafo 2º, numeral 2º, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil dispone que no se oirá al demandado si no cancela los cánones adeudados, parte de la base de la existencia de un contrato de arriendo incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda. Pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada, como sucede en este caso, mal haría en aplicar automáticamente la disposición. En efecto, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, sin una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen, para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición. La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción.*

*Es decir, en el concreto y particular caso de autos, la inaplicación de la norma que exige que para ser oído en juicio el demandado debe probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, no obedece a la inconstitucionalidad de la disposición, sino a que se ha puesto en manos del juez una prueba relevante que hacer surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arriendo y de la deuda por concepto de mensualidades en mora. Así pues la inaplicación de la disposición obedece a tal grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma.”*

No es posible, entonces, entender que la carga procesal prevista en el artículo 384 Num. 4º Inc. 2º del Código del General del Proceso, deba extenderse a los supuestos en los que se presentan dudas acerca del contenido y alcance del vínculo contractual que sirve de base a la demanda, comoquiera que ello violaría el derecho fundamental al debido proceso y al acceso a la administración de justicia, entre otros.



Así mismo, la Corte ha precisado con relación con la regla jurisprudencial en estudio que: *“resulta claro que la carga procesal contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC es constitucional; en ese sentido, esta sentencia no constituye un cambio jurisprudencial y tampoco desconoce los efectos de cosa juzgada de los fallos que decidieron la constitucionalidad de las normas aludidas; empero, a partir de 2004, la Corte ha dictado diferentes sentencias de tutela en las que ha ordenado inaplicar, en casos como el que está bajo análisis, la norma que determina que no puede ser oído en el proceso el demandado que no acredita el pago de los cánones de arrendamiento, por razones de justicia y equidad que están presentes cuando existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de [arrendamiento] entre el demandante y el demandado”*. (ver Sentencia T-838 de 2004, M.P. Álvaro Tafur Galvis, T-162 de 2005, M.P. Marco Gerardo Monroy, T-494 de 2005, M.P. Rodrigo Escobar, Sentencia T-035 de 2006, M.P. Marco Gerardo Monroy, T-326 de 2006, M.P. Alfredo Beltrán, T-150 de 2007, M.P. Manuel José Cepeda, T-808 de 2009 M.P. Juan Carlos Henao Pérez y T-067 de 2010, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

De esta manera, la jurisprudencia constitucional ha establecido que la decisión del juez de impedir al demandado ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando existe incertidumbre respecto del alcance del negocio jurídico, constituye en unos casos defecto sustantivo y fáctico, y en otros uno procedimental.

### **3.4. BUENA FE CONTRACTUAL.**

Tal como se indicó anteriormente, mi representada no desconoce que se hubiera presentado mora en el pago de los cánones adeudados, pero tal situación no obedeció a un actuar deliberado tendiente a desconocer las obligaciones a cargo de esta, situación que se comprueba con el pago de los cánones demandados, por el contrario la mora obedeció a situación imprevisibles para esta corporación como son en primer lugar la intervención y posterior liquidación de SALUDCOOP EPS, en segundo lugar la intervención de CAFESALUD EPS y posteriormente la expedición de la resolución 4344 de abril de 2019.

### **3.5. EXCEPCIÓN GENÉRICA:**

Frente a la prevalencia de lo sustancial sobre las formalidades del proceso, y la posibilidad de que el Despacho reconozca oficiosamente alguna excepción, resulta pertinente citar la sentencia T-747 de 2013, a través de la cual la Corte Constitucional indicó:

*“Si bien las formalidades o ritos dentro de los procesos judiciales son relevantes en la medida que buscan garantizar el respeto de un debido proceso, las autoridades judiciales no pueden sacrificar injustificadamente derechos subjetivos al aplicar dichas formalidades, pues precisamente el fin del derecho procesal es contribuir a la realización de los mismos y fortalecer la obtención de una verdadera justicia material. De manera que, cuando se aplican taxativamente las normas procesales, desplazando con ello el amparo de los derechos de las personas, es decir, cuando la aplicación de una norma procedimental se convierte en una forma adversa a los derechos de los individuos, se configura un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto que hace procedente la acción de tutela contra providencias judiciales, correspondiéndole entonces, al juez constitucional, obviar la aplicación de la regla procesal en beneficio de tales garantías.”*



En ese contexto, aunque las excepciones fueron instituidas como un instrumento de defensa del demandado, las normas procesales no impiden que el juez, como director del proceso, se pronuncie sobre hechos (probados) que constituyan excepciones incluso de manera oficiosa.

Así lo contempla el artículo 281 del Código General del Proceso, al hacer relación a la congruencia que debe imperar en las sentencias, cuando dispuso:

***“ARTÍCULO 281. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este Código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.***

*No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en ésta.*

*Si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último.”*

***En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión, y cuando éste no proceda, antes de que entre el expediente al despacho para sentencia, o que la ley permita considerarlo de oficio.*** (Negrilla fuera de texto).

Por su parte, el artículo 282 que regula la solución de las excepciones, señala:

***“ARTÍCULO 282. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.”*** (Negrilla fuera de texto).

En ese orden de ideas, queda claro que la ley permite que el juez se pronuncie incluso de oficio, sobre aquellos hechos que se encuentren probados en el proceso y constituyan una excepción, con las salvedades que las normas consagran relacionadas con aquellas de “*prescripción, compensación y nulidad relativa*” que deben alegarse necesariamente por el demandado en la contestación de la demanda.

#### 4. PETICIONES

Con sustento en las líneas anteriores y en orden lógico de ocurrencia, solicito que se emitan las siguientes declaraciones:

**PRIMERO:** Que se declaren probadas las excepciones de mérito formuladas.

**SEGUNDO:** Que se nieguen las pretensiones de la demanda.

**TERCERO:** Que se condene en costas a la parte demandante.



## 5. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Art. 282 y 384 del Código General del Proceso, Arts. 1625, 1626 y 1634 del Código Civil.

## 6. PRUEBAS:

Solicito comedidamente al Despacho se decreten las siguientes:

6.1 INTERROGATORIO DE PARTE a la demandante, con el fin de que informen al Despacho cuanto les conste en relación con los pagos en que se funda la respectiva excepción de mérito, y además, las circunstancias atinentes al negocio jurídico que sirve de sustento a la demanda.

### 6.2. TESTIMONIALES:

El contador designado por Soluciones Outsourcing B.P.O., quien ostenta la calidad de contador certificado para la **CORPORACIÓN MI IPS EJE CAFETERO**, con el objeto de que se sirva indicar a su señoría si la situación económica por la que atravesó la entidad desde el último semestre de 2018 que impidió en forma el pago oportuno de los cánones de arrendamiento.

El citado puede ser notificado de la necesidad de su comparecencia a este proceso a la Calle 98 No. 69 B – 74 Piso Tercero (03), de la ciudad de Bogotá. Acudiendo al artículo 171 del Código general del proceso, dado que el testigo reside en la ciudad de Bogotá, solicito autorizar la toma del testimonio por teleconferencia o medio tecnológico.

### 6.3. DOCUMENTALES QUE SE APORTAN:

6.3.1. Soporte de pagos realizados a la demandante.

Del señor Juez

DIEGO ARMANDO PARRA CASTRO

CC. 1010170828

TP. 259.203 del C. S. de la J.

Correo: [diego.parra@correacortes.com](mailto:diego.parra@correacortes.com)

Celular 3014474091

Apoderado Judicial

# CATALINA GRACIANO SALAZAR

NIT. 50.932.992-2 Régimen Común

**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**

Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

**FACTURA DE VENTA**

**Nº A 281**

FECHA: Agosto 5 / 2020

SEÑORES: Corporación mi ops occidente

C.C. ó NIT. 805028511-6

DIRECCIÓN: CLL 26 N # 26 N - 33

TELÉFONO:

## DETALLE

Valor cambio de arrendamiento del mes de Agosto / 2020.

SON: Veintisiete millones seiscientos setenta y dos mil quinientos ochenta y tres pesos mlt.

SUB-TOTAL \$ 27 672 583

I.V.A. % \$ -

TOTAL \$ 27 672 583 .

Ana Zebanda Castro P.

FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

Documento	Número	Fecha	Factura	Proveedor	Tipo	Valor
Proveedor :	50932992	CATALINA GRACIANO SALAZAR				
1008	11017	02/07/2019	237		Orden de Pago	23.997.067,00
1008	14794	11/09/2019	239		Orden de Pago	23.997.067,00
1008	16021	12/11/2019	241		Orden de Pago	23.997.067,00
1008	19500	07/02/2020	242		Orden de Pago	23.997.067,00
1008	19500	07/02/2020	246		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	20300	26/02/2020	247		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	20300	26/02/2020	253		Orden de Pago	14.159.445,00
1008	20300	26/02/2020	254		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	21152	03/04/2020	253		Orden de Pago	11.080.670,00
1008	21152	03/04/2020	255		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	23106	02/06/2020	258		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	24309	07/07/2020	262		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	24309	07/07/2020	266		Orden de Pago	25.240.115,00
1008	24309	07/07/2020	267		Orden de Pago	25.240.115,00
						<b>323.149.303,00</b>

\*\*\* FIN REPORTE \*\*\*

Seven - Proveedores - Digital Ware Formato de fecha: yyyy/mm/dd

Medellín, 22 de julio de 2020

Señor(a)

**Juez Décimo Civil del Circuito de Oralidad**

[j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Cali – Valle del Cauca

Radicado: **76-001-31-03-010-2020-00006-00**

Proceso: Verbal *“RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO”*

Demandante: Catalina Graciano Salazar

Demandada: CORPORACIÓN MI IPS OCCIDENTE

**Yovani Andrés López López**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía n°94.427.554, portador de la tarjeta profesional n°160.976 del C. S. de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la parte demandante **Catalina Graciano Salazar**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 370 del C.G.P., y conforme a las **excepciones de mérito** propuestas por la parte demandada, se hace la siguiente petición de pruebas:

1.- Respecto de la denominada **PAGO**.

Conforme a los hechos de la demanda, la causal de restitución del inmueble arrendado no es la falta de pago de la renta, sino **la mora en el pago del canon de arrendamiento**.

1.1.- La parte demandada dice en su excepción que *“... debe indicarse que con posterioridad a la presentación de la demanda se efectuaron los siguientes pagos:*

Número	Fecha	Factura Proveedor	Tipo	Valor
CATALINA GRACIANO SALAZAR				
11017	02/07/2019	237	Orden de Pago	23.997.067,00
14794	11/09/2019	239	Orden de Pago	23.997.067,00
16021	12/11/2019	241	Orden de Pago	23.997.067,00
19500	07/02/2020	242	Orden de Pago	23.997.067,00
19500	07/02/2020	246	Orden de Pago	25.240.115,00
20300	26/02/2020	247	Orden de Pago	25.240.115,00
20300	26/02/2020	253	Orden de Pago	14.159.445,00
20300	26/02/2020	254	Orden de Pago	25.240.115,00
21152	03/04/2020	253	Orden de Pago	11.080.670,00
21152	03/04/2020	255	Orden de Pago	25.240.115,00
23106	02/06/2020	258	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	262	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	266	Orden de Pago	25.240.115,00
24309	07/07/2020	267	Orden de Pago	25.240.115,00
				<b>323.149.303,00</b>

*Visto lo anterior, es factible solicitar al despacho la inaplicación de los preceptos contractuales para en su lugar permitir la continuidad de la relación, ...”*

1.2.- La parte demandada relaciona la factura n°A237 y manifiesta que fue pagada el 2 de julio de 2019; pero no indica en su contestación que dicha factura corresponde al mes de marzo de 2019, vale decir, la demandada confiesa que la misma vino a ser pagada cuatro meses después, en julio de 2019.

Adicionalmente, dicha factura n°A237 **nunca fue relacionada** en los hechos de la demanda como parte de las que no habían sido pagas y por tanto **estaban en mora**; y sin embargo la demandada la usa para acreditar un supuesto pago, procediendo al contestar la demanda con deslealtad, con **temeridad o mala fe**, porque en la excepción a sabiendas, alega hechos contrarios a la realidad.

**CATALINA GRACIANO SALAZAR**  
 NIT. 50.932.992-2 Régimen Común  
**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**  
 Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

**FACTURA DE VENTA**  
**Nº A 237**

FECHA: *Marzo 2 2019*  
 SEÑORES: *Corporación IPS Occidente* C.C. & NIT. *805.028.511-4*  
 DIRECCIÓN: *Calle 26N 20N-133* TELÉFONO: *310 5249409*

**DETALLE**

*Valor renta de arrendamiento del mes de  
 Marzo de 2019.*

*Unifinancios milloves ochocientos sesenta  
 y siete mil cuatrocientos ochenta  
 pesos más IVA.*

SON:	SUB-TOTAL	\$ 24.862.427
	I.V.A.	0% \$ -
	TOTAL	\$ 24.862.427

FIRMA AUTORIZADA: *Ana Rocío Castro P.*  
 RECIBIDO POR: *[Firma]*

**Corporación IPS**  
 Código comercial: **805.028.511-4**  
 NIT: 805.028.511-4

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

1.3.- La parte demandada relaciona la factura n°A239 y manifiesta que fue pagada el 11 de septiembre de 2019; pero no indica en su contestación que dicha factura corresponde al mes de abril de 2019, vale decir, la demandada confiesa que la misma vino a ser pagada cinco meses después, en septiembre de 2019.

Adicionalmente, dicha factura n°A239 **nunca fue relacionada** en los hechos de la demanda como parte de las que no habían sido pagas y por tanto **estaban en mora**; y sin embargo la demandada la usa para acreditar un supuesto pago, procediendo al contestar la demanda con deslealtad, con **temeridad o mala fe**, porque en la excepción a sabiendas, alega hechos contrarios a la realidad.

**CATALINA GRACIANO SALAZAR**  
 NIT. 50.932.992-2 Régimen Común  
**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**  
 Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

**FACTURA DE VENTA**  
**Nº A 239**

FECHA: 11/04/2019  
 SEÑORES: Señores del 2do apartamento  
 DIRECCIÓN: Calle 22 N # 3N-21 Piso 7  
 C.C. & NIT. 805028511-0  
 TELÉFONO:

**DETALLE**

1. Valor de compra de departamento del mes de abril 2019.

11 ABR 2019  
 REMISIVO ADMINISTRATIVO  
 Comptacachi SPZ CALIFORNIA

SON: Valor de compra de departamento del mes de abril 2019  
 según el valor de compra de departamento del mes de abril 2019.

SUB-TOTAL	\$ 24.967.427
I.V.A.	0%
TOTAL	\$ 24.967.427

FIRMA AUTORIZADA: Catalina Graciano Salazar  
 RECIBIDO POR: Daniel Villaverde

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

1.4.- La parte demandada relaciona la factura n°A241 y manifiesta que fue pagada el 12 de noviembre de 2019; pero no indica en su contestación que dicha factura corresponde al mes de mayo de 2019, vale decir, la demandada confiesa que la misma vino a ser pagada después de más de seis, en noviembre de 2019.

Adicionalmente, dicha factura n°A241 **nunca fue relacionada** en los hechos de la demanda como parte de las que no habían sido pagas y por tanto **estaban en mora**; y sin embargo la demandada la usa para

acreditar un supuesto pago, procediendo al contestar la demanda con deslealtad, con **temeridad o mala fe**, porque en la excepción a sabiendas, alega hechos contrarios a la realidad.

NIT. 00.932.992-2 Regimen Común  
**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**  
 Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

Nº A 241

---

FECHA: Mayo 2 / 2019.  
 SEÑORES: Corporación Inmobiliaria Occidente  
 DIRECCIÓN: Calle 24 N 24 N-33

C.C. 6 NIT. 9050242000  
 TELÉFONO:

DETALLE

Valor Banco de avistamiento al mes de mayo / 2019.



ON: Veinticuatro millones ochocientos treinta y siete mil quinientos veintiseis pesos más enteros.	SUB-TOTAL \$ 24.969.627
	I.V.A. % \$ -
	<b>TOTAL \$ 24.969.627</b>

*Ana Zuleida Castro P.*  
 FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

Por lo anterior, solicito **SE TENGAN COMO PRUEBAS LAS ANTERIORES CAPTURAS DE PANTALLA** de las facturas nºA237 del mes de marzo de 2019, nºA239 del mes de abril de 2019, y nºA241 del mes de mayo de 2019.

Con estas pruebas, junto con la relación de pagos aportada por la misma parte demandada, se puede constatar que es **apócrifa** la afirmación de la misma cuando expresa “... *debe indicarse que con **posterioridad a la presentación de la demanda** se efectuaron los siguientes pagos: ...*”, de las facturas:

- i) nºA237 de marzo de 2019, pagada el 2 de julio de 2019.
- ii) nºA239 de abril de 2019, pagada el 11 de septiembre de 2019
- iii) nºA241 de mayo de 2019, pagada el 12 de noviembre de 2019.

Así que, radicada la demandada para el presente proceso, el día 22 de enero de 2020, resulta imposible e incoherente, decir que pagos hechos en julio, septiembre y noviembre de 2019, se hicieron después del 22 de enero de 2020.

Dicha afirmación demuestra es el afán de la demandada en tratar de llevar a errores al Despacho frente a los cánones de arrendamiento de los meses de **abril, mayo, junio y julio de 2020 que no ha pagado**, como se probará más adelante; detallando simplemente una serie de órdenes de pagos sin hacerlas corresponder con el respectivo mes de arrendamiento.

1.5.- A la demanda se le anexaron las facturas n°A242 que corresponde al mes de junio de 2019, n°A246 del mes de julio de 2019, n°A247 del mes de agosto de 2019, n°254 del mes de septiembre de 2019, n°253 del mes de octubre de 2019, n°255 del mes de noviembre de 2019, n°A258 del mes de diciembre de 2019, y n°A262 de enero de 2020; las cuales fueron pagadas por la demandada dentro del trámite del presente proceso, con **la mora** que más adelante se indica.

1.6.- Después de presentada la demanda, se radicaron ante la demandada las facturas n°A266 del mes de febrero de 2020, y n°A267 del mes de marzo de 2020.

Adicionalmente, las facturas n°A273 del mes abril de 2020, n°A274 del mes de mayo de 2020, n°A275 del mes de junio de 2020, y n°A276 del mes de julio de 2020, le fueron enviadas a la demandada vía correo electrónico, el día 6 de julio de 2020, en virtud del aislamiento preventivo obligatorio ordenado por el Gobierno Nacional en razón de la emergencia sanitaria devenida por la pandemia de la Covid-19; esto, sin perjuicio que conforme al inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., cualquiera que fuere la causal invocada, el **demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado**, en la cuenta de depósitos judiciales, **los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias**, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo; y la demandada, a la fecha, no ha obrado conforme a lo indicado, pues, **no ha hechos los pagos** de los cánones de arrendamiento correspondientes a los **meses de abril, mayo, junio y julio de 2020**.

Las facturas señaladas son: n°A266 del mes de febrero de 2020, n°A267 del mes de marzo de 2020, n°A273 del mes abril de 2020, n°A274 del mes de mayo de 2020, n°A275 del mes de junio de 2020, y n°A276 del mes de julio de 2020. Las siguientes son sus capturas de pantalla.

**CATALINA GRACIANO SALAZAR**

NIT. 50.932.992-2 Régimen Común

**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**

Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

**FACTURA DE VENTA**

Nº A 266

FECHA: marzo 2 / 2020

SEÑORES: Corporación IP3 Occidente

DIRECCIÓN: Cal 20N y 20N-33

C.C. & NIT. 505028511-6

TELÉFONO:

**DETALLE**

CORPORACIÓN IP3 OCCIDENTE NIT. 505028511-6

Valor común de enajenamiento del mes de febrero de 2020



SON: Veintiseis millones cuatrocientos treinta y cinco mil quinientos sesenta pesos mil.

SUB-TOTAL \$ 26.155.560

I.V.A. % \$

TOTAL \$ 26.155.560

*Catalina Graciano Salazar*

FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

**CATALINA GRACIANO SALAZAR**

NIT. 50.932.992-2 Régimen Común

**VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ**

Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

**FACTURA DE VENTA**

Nº A 267

FECHA: marzo 2 / 2020

SEÑORES: Corporación IP3 Occidente

DIRECCIÓN: Cal 20N y 20N-33

C.C. & NIT. 505028511-6

TELÉFONO:

**DETALLE**

CORPORACIÓN IP3 OCCIDENTE NIT. 505028511-6

Valor común de enajenamiento del mes de febrero de 2020.



SON: Veintiseis millones cuatrocientos treinta y cinco mil quinientos sesenta pesos mil.

SUB-TOTAL \$ 26.155.560

I.V.A. % \$

TOTAL \$ 26.155.560

*Catalina Graciano Salazar*

FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

# CATALINA GRACIANO SALAZAR

NIT. 50.932.992-2 Régimen Común

VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ

Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

FACTURA DE VENTA

Nº A 273

FECHA: julio 6 / 2020

SEÑORES: Corporación municipal de Occidente

C.C. 6 NIT. 805028511-6

DIRECCIÓN: Calle 22 N # 3N-21-33

TELÉFONO:

## DETALLE

Valor cancelado de arrendamiento del mes de abril 2020.

SON: Veintiseis mil quinientos sesenta y cinco pesos más IVA.

SUB-TOTAL \$ 26155560

I.V.A. % \$ -

TOTAL \$ 26155560

Ana Rubilda Quintana

FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

# CATALINA GRACIANO SALAZAR

NIT. 50.932.992-2 Régimen Común

VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ

Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

FACTURA DE V

Nº A 27

FECHA: julio 6 / 2020

SEÑORES: Corporación municipal de Occidente

C.C. 6 NIT. 805028511-6

DIRECCIÓN: Calle 22 N # 3N-21-33

TELÉFONO:

## DETALLE

Valor cancelado de arrendamiento del mes de mayo 2020.

SON: Veintiseis mil quinientos sesenta y cinco pesos más IVA.

SUB-TOTAL \$ 26155560

I.V.A. % \$ -

TOTAL \$ 26155560

Ana Rubilda Quintana

FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

# CATALINA GRACIANO SALAZAR

NIT. 50.932.992-2 Régimen Común

VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ

Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

FACTURA DE VENTA

Nº A 275

FECHA: julio 6 / 2020

SEÑORES: Corporación mi eps Occidente

C.C. & NIT. 505028511-6

DIRECCIÓN: Cal 22N # 22N-33

TELÉFONO:

## DETALLE

Valor Puntos de arrendamiento del mes de junio / 2020

Documento de venta No. 21752027200000 - Fecha: 2020.07.06 - Autorización: 14830000 del 2021 hasta el 2020 Propto 10

Documento de venta No. 21752027200000 - Fecha: 2020.07.06 - Autorización: 14830000 del 2021 hasta el 2020 Propto 10

SON: Ventas de millones de pesos de arrendamiento y consumo de gases de este mes.

SUB-TOTAL \$ 26.155.520

I.V.A. % \$ -

TOTAL \$ 26.155.520

Una Zuleida Restrepo

FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

# CATALINA GRACIANO SALAZAR

NIT. 50.932.992-2 Régimen Común

VENTA Y ALQUILER PROPIEDAD RAIZ

Calle 22 N # 3N-21 Piso 7 Tels: 668 7648 - 668 7682 Cali - Valle

FACTURA DE VENTA

Nº A 276

FECHA: julio 6 / 2020

SEÑORES: Corporación mi eps Occidente

C.C. & NIT. 505028511-6

DIRECCIÓN: Cal 22N # 22N-33

TELÉFONO:

## DETALLE

Valor Puntos de arrendamiento del mes de julio / 2020.

Documento de venta No. 21752027200000 - Fecha: 2020.07.06 - Autorización: 14830000 del 2021 hasta el 2020 Propto 10

SON: Ventas de millones de pesos de arrendamiento y consumo de gases de este mes.

SUB-TOTAL \$ 26.155.520

I.V.A. % \$ -

TOTAL \$ 26.155.520

Una Zuleida Restrepo

FIRMA AUTORIZADA

RECIBIDO POR

Esta Factura se asimila en todos sus efectos legales a una Letra de Cambio según el Artículo 774 del Código de Comercio.

Por lo anterior, solicito **SE TENGAN COMO PRUEBAS DOCUMENTALES LAS ANTERIORES CAPTURAS DE PANTALLA** de las facturas n°A266 del mes de febrero de 2020, n°A267 del mes de marzo de 2020, n°A273 del mes abril de 2020, n°A274 del mes de mayo de 2020, n°A275 del mes de junio de 2020, y n°A276 del mes de julio de 2020.

De la cuales se puede evidenciar, que la demandante, en virtud de lo dispuesto en el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., le ha hecho llegar a la demandada dichas facturas, para que **también proceda a consignar oportunamente a órdenes del juzgado**, en la cuenta de depósitos judiciales, **los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias**, o allegar el recibo del pago hecho directamente al arrendador.

Se reitera, la demandada a pesar de lo ordenado en el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., no ha hecho el pago oportuno de los cánones de arrendamiento correspondientes a los **meses de abril, mayo, junio y julio de 2020**.

1.7.- Tanto las facturas allegadas con la demanda n°A242 del mes de junio de 2019, n°A246 del mes julio de 2019, n°A247 del mes de agosto de 2019, n°254 del mes de septiembre de 2019, n°253 del mes de octubre de 2019, n°255 del mes de noviembre de 2019, n°A258 del mes de diciembre de 2019, y n°A262 de enero de 2020; como las aportadas en captura de pantalla con el presente escrito n°A266 del mes de febrero de 2020, n°A267 del mes de marzo de 2020, n°A273 del mes abril de 2020, n°A274 del mes de mayo de 2020, n°A275 del mes de junio de 2020, y n°A276 del mes de julio de 2020, que corresponden a los cánones de arrendamiento de los meses allí indicados, unas **fueron pagadas por la demandada con mora** y otras **no han sido pagadas aún**, tal como quedará precisado.

El pago de los cánones de arrendamiento mensual, de acuerdo a la cláusula “4.” del contrato de arrendamiento, se debió haber hecho dentro de los **diez (10) primeros días hábiles** siguientes a la radicación de las correspondientes facturas o cuentas de cobro; señalando que la demandada nunca ha hecho el pago de los **intereses de mora** pactados en el **parágrafo 2** de la misma cláusula “4.” del contrato de arrendamiento que dice “... *En todo caso, el retardo en el pago del canon de arrendamiento, generará en favor de **EL ARRENDADOR** el pago de **intereses moratorios** a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera, el cual **se empezará a contar desde el día siguiente a aquel en que debió efectuarse el pago del canon y hasta la fecha en que el mismo se haga efectivo.***” (negrilla y subrayado no son del original)

La siguiente es la relación de facturas y cánones de arrendamiento respectivos, en unos casos, pagados **con mora** por la demanda, y en otros, **aun sin pago**.

Factura	Mes al que corresponde el cobro del canon de arrendamiento	Renta mensual	Fecha de radicación de la factura	Fecha de pago y valor <b>pagado por transferencia</b> (sin incluir intereses de <b>mora</b> pactados y causado)	Día hasta el que se debió haber hecho <b>oportunamente</b> el pago del canon de arrendamiento, y <b>días de mora con los que se hizo el pago</b>
A 242 del 2/06/2019	Junio de 2019	\$24.867.427	12/06/ 2019	7/02/2020 \$23.997.067	26/06/ 2019 <b>221 DÍAS DE MORA</b>
A 246 del 1/07/2019	Julio de 2019	\$26.155.560	5/07/ 2019	7/02/2020 \$25.240.115	19/07/ 2019 <b>198 DÍAS DE MORA</b>
A 247 del 1/08/2019	Agosto de 2019	\$26.155.560	20/08/2019	26/02/2020 \$25.240.115	3/09/2019 <b>173 DÍAS DE MORA</b>
A 254 del 1/10/2019	Septiembre de 2019	\$26.155.560	29/10/2019	26/02/2020 \$25.240.115	12/11/2019 <b>104 DÍAS DE MORA</b>
A 253 del 1/10/2019	Octubre de 2019	\$26.155.560	20/10/2019	26/02/2020 \$14.159.445 3/04/2020 \$11.080.670	1/11/2019 <b>114 DÍAS DE MORA</b> 1/11/2019 <b>151 DÍAS DE MORA</b>
A 255 del 1/11/2019	Noviembre de 2019	\$26.155.560	29/10/2019	03/04/2020 \$25.240.115	12/11/2019 <b>140 DÍAS DE MORA</b>
A 258 del 1/12/2019	Diciembre de 2019	\$26.155.560	17/12/2019	02/06/2020 \$25.240.115	2/01/2020 <b>150 DÍAS DE MORA</b>
A 262 del 1/01/2020	Enero de 2020	\$26.155.560	17/01/2020	07/07/2020 \$25.240.115	31/01/2020 <b>157 DÍAS DE MORA</b>
A 266 del 2/03/2020	Febrero de 2020	\$26.155.560	2/03/2020	07/07/2020 \$25.240.115	16/03/2020 <b>110 DÍAS DE MORA</b>
A 267 del 2/03/2020	Marzo de 2020	\$26.155.560	2/03/2020	07/07/2020 \$25.240.115	16/03/2020 <b>110 DÍAS DE MORA</b>
A 273 del 6/07/2020	Abril de 2020	\$26.155.560	6/07/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b>	6/04/2020 <b>105 DÍAS DE MORA</b>
A 273 del 6/07/2020	Mayo de 2020	\$26.155.560	6/07/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b>	5/05/2020 <b>77 DÍAS DE MORA</b>
A 275 del 6/07/2020	Junio de 2020	\$26.155.560	6/07/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b>	4/06/2020 <b>46 DÍAS DE MORA</b>
	Julio de 2020	\$26.155.560	6/07/2020		7/07/2020

A 276 del 6/07/2020				<b>NO HA HABIDO PAGO</b>	<b>15 DÍAS DE MORA</b>
------------------------	--	--	--	------------------------------	------------------------

El inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., dispone que cualquiera que fuere la causal invocada, el **demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado**, en la cuenta de depósitos judiciales, **los cánones que se CAUSEN durante el proceso en ambas instancias**, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

En lo que respecta al pago del canon de arrendamiento, la cláusula “4.” del contrato de arrendamiento dispone que se hará mediante consignación o transferencia electrónica dentro los **diez (10) primeros días hábiles** siguientes a la radicación de la correspondiente factura o cuenta de cobro, y dicha radicación se debe hacer a más tardar el día calendario **veinte (20) del mes anterior al periodo de pago**; vale decir, según lo pactado, que radicada la factura correspondiente hasta el día calendario<sup>1</sup> veinte (20) del mes anterior al que se causara el canon de arrendamiento que sería objeto de pago, la arrendataria tendría diez (10) días hábiles para hacer dicho pago. En el presente proceso, de acuerdo al inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., la demandada **no ha hecho el pago** mediante consignación **oportuna a órdenes del juzgado**, en la cuenta de depósitos judiciales (ni aporta el recibo del pago hecho directamente al arrendador) de **los cánones causados** por los meses de **abril, mayo, junio y julio de 2020**, mismos en que la demandada ha seguido ocupando el inmueble; como se demuestra con la anterior relación detallada de pagos, que resulta de confrontar las facturas aportadas con la demanda, junto con las allegadas mediante el presente escrito en captura de pantalla, y con la relación de pagos que la misma demandada arrimó en su contestación de la demanda (en la que olvida detallar a qué meses de arrendamiento corresponden cada pago).

Podría argumentarse que como las facturas correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020 se enviaron vía correo electrónico el 6 de julio pasado, el término para su pago venció solo hasta el día de ayer 21 de julio, por haber transcurrido **diez (10) días hábiles** siguientes a la radicación; sin embargo, la obligación de pago de las mismas no deviene de su radicación ante la demandada, sino de lo dispuesto en la regla del inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. *“Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que*

<sup>1</sup> El contrato no indica que dichos días sean hábiles, como si lo hace para contar los diez (10) primeros días hábiles siguientes para el pago.

se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”; y en cuanto al momento de su pago oportuno mediante consignación a órdenes del juzgado, debe tenerse en cuenta lo estipulado en la mentada cláusula “4.” del contrato, de donde, como se ha indicado, se **deduce** que las partes estipularon que el pago se haría dentro de los **diez (10) primeros días hábiles** siguientes al día calendario **veinte (20) del mes anterior al periodo de pago**; vale decir, en las siguientes fechas.

Factura	Mes al que corresponde	Canon mensual	Día calendario veinte (20) del mes anterior al periodo de arrendamiento objeto de pago	Vencimiento del día <b>diez (10) hábil</b> para el pago, contado desde el <b>día calendario veinte (20)</b> del mes anterior al periodo de pago	Días de mora
A 273 del 6/07/2020	Abril de 2020	\$26.155.560	20/03/2020	6/04/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b> <b>105 DÍAS DE MORA</b>
A 273 del 6/07/2020	Mayo de 2020	\$26.155.560	20/04/2020	5/05/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b> <b>77 DÍAS DE MORA</b>
A 275 del 6/07/2020	Junio de 2020	\$26.155.560	20/05/2020	4/06/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b> <b>46 DÍAS DE MORA</b>
A 276 del 6/07/2020	Julio de 2020	\$26.155.560	20/06/2020	7/07/2020	<b>NO HA HABIDO PAGO</b> <b>15 DÍAS DE MORA</b>

Por todo lo anterior, **SOLICITO SE TENGAN COMO PRUEBAS DOCUMENTALES**, valoradas en conjunto: **i)** las copias de las facturas aportadas con la demanda; **ii)** las capturas de pantalla de las facturas aquí aportadas; y **iii)** la relación de los pagos que la misma demandada arrió en su contestación de la demanda (en la que olvida detallar a qué meses de arrendamiento corresponden cada pago).

Pruebas en virtud de la cuales se puede evidenciar **la mora** con la que la demandada ha venido haciendo los pagos de los cánones de arrendamiento, una vez se radicó la demanda para el presente proceso, y de la **falta de pago** de dicho concepto por los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020, mismos en que la demandada ha ocupado el bien inmueble objeto de restitución.

1.8.- A los pagos hechos por la demandada, que presuntamente cubren hasta el canon de arrendamiento de marzo de 2020, todos hechos bajo

la **mora**, como quedó acreditado, por ahora, no se les han deducido meses a mes, desde el canon de junio de 2019, los **intereses de mora** pactados en el **parágrafo 2** de la cláusula “4.” del contrato de arrendamiento que dice “... *En todo caso, el retardo en el pago del canon de arrendamiento, generará en favor de **EL ARRENDADOR** el pago de **intereses moratorios** a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera, el cual **se empezará a contar desde el día siguiente a aquel en que debió efectuarse el pago del canon y hasta la fecha en que el mismo se haga efectivo.***” (negrilla y subrayado no son del original)

Esto, en consideración a que el artículo 1653 del Código Civil dispone frente a la imputación de pago e intereses:

“ARTICULO 1653. < IMPUTACION DEL PAGO A INTERESES >. Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital.

Si el acreedor otorga carta de pago del capital sin mencionar los intereses, se presumen éstos pagados.”

Lo expuesto permite concluir que si bien la demandada ha realizado pagos, teniendo en cuenta la extemporaneidad de los mismos, las sumas pagadas no son suficientes para extinguir la totalidad de los cánones de arrendamiento hasta el mes de marzo de 2020, en atención a la imputación ordenada en la ley; vale decir, no solo no se han pagado los cánones de arrendamiento mensual de abril, mayo, junio y julio de 2020, sino que, lo pagado hasta el momento, no necesariamente cubre incluso el canon del mes de marzo de 2020.

## **2.- Respecto de la denominada **CIRCUNSTANCIAS IMPREVISTAS QUE IMPOSIBILITARON EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES EN LA OPORTUNIDAD PACTADA.****

Como quedará dilucidado, no es una excepción.

2.1.- De acuerdo al numeral 6 del artículo 384 del C.G.P., en el proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, son inadmisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la **acumulación de procesos**; y en caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

Así que, en el presente proceso resulta inadmisibile plantear una **acción de revisión contractual** (mucho menos como excepción) sustentada en la **teoría de la imprevisión**; cuando la demandada ha extinguido, a fuerza de este proceso y de manera extemporánea, parte de las prestaciones debidas (cánones de arrendamiento que deben ser pagados por la demandada, pues sigue usando el bien arrendado, no porque el

pago sea el propósito de este proceso de restitución) puesto que no hay ninguna posibilidad de que se agote el segundo presupuesto estructural de dicha **acción** que indica "... (ii) que se trate de uno de ejecución sucesiva, periódica o diferida, en el sentido que de él se deriven **prestaciones de cumplimiento futuro a cargo o en favor de la parte ejercitante de la acción;**..."; vale decir, la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de la partes no puede estar extinguida, cumplida, ejecutada o agotada; **extinguida por su cumplimiento la prestación, nada hay que revisar para reajustar, restablecer o terminar.**

En la sentencia SC12743-2017 del **24 de agosto de 2017**, Radicación n° 20001-31-03-003-2007-00086-01, Magistrado Ponente Álvaro Fernando García Restrepo, se dijo frente a la **teoría de la imprevisión**:

"... 2. Según se dejó definido al desatar el único cargo propuesto en casación, la **acción intentada** corresponde a la de **revisión contractual prevista en el artículo 868 del Código de Comercio**, cuyo contenido ya fue consignado. En relación con ella, es del caso puntualizar que son sus presupuestos estructurales: (i) la existencia y validez del contrato que se pretende revisar; (ii) que se trate de uno de ejecución sucesiva, periódica o diferida, en el sentido que de él se deriven prestaciones de cumplimiento futuro a cargo o en favor de la parte ejercitante de la acción; (iii) la ocurrencia, con posterioridad a su celebración y antes de su terminación, de circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles, ajenas al afectado, que varíen significativamente las condiciones económicas del contrato; y (iv) que tal alteración sea cierta, grave y provocante para el actor de una excesiva onerosidad de las prestaciones futuras que debe atender, o de una sensible disminución de las que habrá de recibir posteriormente.

3. Por lo que aquí habrá de decidirse, resulta pertinente memorar que la Corte, en relación con el segundo de tales requisitos, tiene precisado que "[l]a revisión del contrato, en rigor se justifica por una prestación de cumplimiento futuro, **cuya ejecución se hace después, en lapso ulterior a su existencia**, así la determinación del **desequilibrio prestacional** o la excesiva onerosidad **derive** no de esa prestación unitaria **sino de todo el contrato**. Compréndese, entonces, la imposibilidad práctica de una alteración sobrevenida cuando la prestación se cumple o ejecuta al instante de su existencia, extinguiéndose en el mismo acto, también revisar o terminar lo que no existe", planteamiento que luego reiteró diciendo que "**la revisión del contrato ex artículo 868 del Código de Comercio**, es el medio dispensado por el legislador al desequilibrio económico adquirido o lesión sobrevenida (*laesio superveniens*) por circunstancias posteriores, distancia temporis después de su celebración, durante su ejecución y antes de su terminación (*qui habent tractum successivum*). Bien se advierte del factum normativo, que la revisión versa sobre '**la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes**', esto es, **no cumplida ni extinguida**. La vigencia del contrato y **la pendencia de la prestación**, conforman condiciones ineludibles", de modo que es indispensable "el vigor del contrato" y que **la obligación no se haya cumplido, ejecutado o agotado**". "**La revisión por imprevisión, es inadmisibile si la prestación, no obstante la excesiva onerosidad se cumplió**, lo cual salvo protesta, reserva o acto contrario, denota aceptación, tolerancia o modificación por conducta concluyente de la parte afectada. Aún,

satisfecha con reserva o protesta, al extinguirse definitivamente, clara es su improcedencia. (...). Por consiguiente, ejecutado, terminado o concluido el contrato y **extinguida por su cumplimiento la prestación, nada hay que revisar para reajustar, restablecer o terminar**. Por esta inteligencia, a más de la imposibilidad lógica y práctica de revisar para corregir o terminar lo que [ya no] existe, los efectos cumplidos, producidos o consumados en situación de 'excesiva onerosidad', no admiten reclamación ni reparación por esta vía (cas. civ. sentencia de 29 de octubre de 1936, XLIV, p. 437 ss; 23 de mayo de 1938, XLVI, p. 544; 23 de junio de 2000, exp. 5475) tanto cuanto más que ello equivale a volver sobre lo extinguido con quebranto de la certeza y seguridad del tráfico jurídico" (CSJ, SC del 21 de febrero de 2012, Rad. n.º 2006-00537-01; se subraya).

(...)

5.2.4. Empero como el requisito en análisis, no se satisface con la sola circunstancia de que el contrato sobre el que verse la acción sea de ejecución sucesiva o diferida en el tiempo sino que, además, **es necesario que las prestaciones que procuren redefinirse existan jurídicamente**, esto es, **que no se hayan extinguido**, imperioso es advertir que los actores, en el escrito con el que se dio inicio al litigio, afirmaron que "al momento de incoar esta demandada, se encuentra[n] al día en el cumplimiento de su obligación hipotecaria" y que "no tienen conocimiento de haber sido demandados" por la entidad financiera convocada, libelo que según el sello de folio 7 del cuaderno No. 1, fue presentado el 31 de mayo de 2007.

5.2.5. Significa lo anterior, que la totalidad de las cuotas mensuales causadas con anterioridad a la última fecha mencionada, esto es, las que se hicieron efectivas entre el 2 de enero de 1998 y el 2 de mayo de 2007, no eran, ni son, susceptibles de revisarse en los términos del artículo 868 del Código de Comercio, por tratarse, precisamente, de prestaciones periódicas ya satisfechas."

En la sentencia SC 10113-2014 del **31 de julio de 2014**, Expediente n.º68001310300520030036601, Magistrada Ponente Margarita Cabello Blanco, se dijo frente a **los riesgos** y respecto de **pendencia de la prestación**:

"... 4.2 En efecto, ciertos riesgos están atribuidos por la ley o por el contrato, dependiendo de su estructura y disciplina normativa. Otros, son negociados en particular por las partes, quienes como titulares de la libre autonomía de la voluntad, pueden modificar para atenuar o agravar el régimen de la responsabilidad ordinaria, y en consecuencia, podrán descartar unos o asumir otros adicionales, en cuyo caso, soportan sus efectos y no pueden desconocerlos.

Como lo ha dicho la Corte: "Exactamente, el suceso determinante de la alteración ha de ser ajeno a la esfera o círculo de la parte afectada, y **del riesgo asumido por la ley o el contrato. Los riesgos del contrato confluyen a integrar el equilibrio prestacional, lo conforman y excluyen la extraneidad para efectos de la imprevisión**. Por supuesto, ausente disposición legal o negocial, ningún contratante debe soportar aleas anormales y ajenas al contrato, salvo las asumidas sensatamente en armonía con el tipo contractual

y su disciplina legal, o las imputables. (Negrilla fuera de texto). (Cas. Civ. Sentencia de 21 de febrero de 2012 Rad: 2006-00537-01).

(...)

3.2 Incluso, la consistencia en la jurisprudencia civil patria, da cuenta de la línea que esta Corte ha fijado hace ya casi una centuria sobre la teoría de la imprevisión como principio general del derecho, al margen de la consagración normativa que trajo ulteriormente el Código de Comercio, y ha explicado también, a propósito del asunto que por la Sala transita, que en torno a sus exigencias requiere la existencia y validez del convenio al momento de ser reclamada su aplicación, no siendo posible cuando el acto jurídico ya no existiese, por ejemplo por encontrarse concluido.

Obsérvese que siguiendo las voces del plurimencionado artículo 868 del C. de Co., ha manifestado igualmente la Corporación en punto al escrutinio del pacto, *“(...) Bien se advierte del factum normativo, que la revisión versa sobre **“la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes”**, esto es, **no cumplida ni extinguida**. La vigencia del contrato y la pendencia de la prestación, conforman condiciones ineludibles. Menester el vigor del contrato, y que la obligación no sea exigible, haya cumplido, ejecutado o agotado. Distinto es que, para establecer la onerosidad de la prestación de futuro cumplimiento, deba valorarse completo, pleno e íntegro el contrato y en su conjunto prestacional, tanto cuanto más que, lo excesivo o el desequilibrio prestacional no deriva de una prestación aislada, sino del complejo tejido contractual, según la prudente, juiciosa o razonable ponderación por el juzgador del marco fáctico de circunstancias concreto y los elementos de convicción, atendiendo la equidad y justicia. La revisión por imprevisión, es inadmisibile si la prestación, no obstante la excesiva onerosidad se cumplió, (...)”*. (Negrilla fuera de texto).

(...)

Es, además, simplemente, un asunto que impone los dictados de la lógica, puesto que **resulta imposible, explorar para corregir o terminar lo que ya no existe, debido a que “los efectos cumplidos, producidos o consumados en situación de “excesiva onerosidad”, no admiten reclamación ni reparación por esta vía”**. (Cas. Civ. sentencias de 29 de octubre de 1936, XLIV, p. 437 ss; 23 de mayo de 1938, XLVI, p. 544; 23 de junio de 2000, exp. 5475). Interpretación diversa, dicho sea de paso, socavaría la certeza y seguridad del tráfico jurídico, dado que dejaría en una situación de indefinición los contratos que se reputen finalizados...”

2.2.- En nuestro ordenamiento mercantil se encuentra expresamente consagrada la **teoría de la imprevisión** en el artículo **868** Código de Comercio, que dispone:

**“Artículo 868.** Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, **podrá ésta pedir su revisión**.

El juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la **equidad indique**; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato.

Esta regla no se aplicará a los contratos aleatorios ni a los de ejecución instantánea.”

Norma de la que se puede concluir, que: i) **pedir la revisión del contrato** es un facultad de cualquiera de los contratantes cuando a su favor se presentan circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato; ii) **pedir la revisión del contrato es valerse de un proceso**, hoy día de un proceso verbal, para que el juez proceda a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordene, si ello es posible, los **reajustes** que la **equidad indique**, en caso contrario, decrete la terminación del contrato; y iii) son las circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato, las que alteran o agravan la **prestación de futuro cumplimiento** a cargo de una de las partes, **no las prestaciones ya cumplidas**.

Así que, no es posible que a *troche y moche* a través del trámite de una excepción perentoria o de fondo, proceda el juez a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y **ordene**, los reajustes que la equidad le indique, o decrete la terminación del contrato. Se insiste, para que un juez resuelva tal pretensión, se requiere una petición formulada ante el funcionario competente, en un escrito llamado demanda.

En el proceso de restitución de inmueble arrendado, son inadmisibles la **demanda de reconvencción**, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la **acumulación de procesos**; y en caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

Por todo lo anterior, **SOLICITO SE TENGA COMO PRUEBA DOCUMENTAL**, la relación de los pagos que la misma demandada arrió en su contestación de la demanda (en la que olvida detallar a qué meses de arrendamiento corresponden cada pago), que como quedó indicado, haría impróspera una acción para la revisión del contrato de arrendamiento, respecto de las prestaciones cumplidas o ejecutadas; proceso que por cierto, su adelantamiento, es ajeno al trámite del de restitución de inmueble arrendado.

Adicionalmente, sin perjuicio de lo dicho, y con el único fin de probar que la demandada si ha tenido los **recursos o fuentes** suficientes para hacer los pagos oportunos de los cánones de arrendamiento, **SOLICITO SE DECRETE LA PRÁCTICA DE LAS SIGUIENTES PRUEBAS DOCUMENTALES**, que deberán ser aportadas por la demandada:

1.- Balances y estados financieros de la demandada desde el año 2015 al año 2019, aprobados por la Asamblea General de la demandada o por el órgano que corresponda.

2.- Destinación de excedentes de los ejercicios económicos entre el año 2015 y el año 2019, aprobado por la Asamblea General de la demandada o por el órgano que corresponda.

3.- Planes de gastos anuales aprobados por la Junta Directiva de la demandada, entre los años 2015 a 2020, o por el órgano que corresponda.

4.- Informes rendidos a la Asamblea General de la demandada, por su Gerente o la Junta Directiva, de los que se evidencie la imposibilidad de **pago oportuno** de los cánones de arrendamiento a la demandante, desde el mes de enero de 2018 al mes de julio de 2020.

5.- Informes de los bienes muebles e inmuebles y cualquier otro derecho susceptible de valoración económica, **adquiridos** por la demandada desde el mes de enero de 2018 al mes de julio de 2020.

6.- Informes sobre las rentas percibidas por la demandada, por concepto de la **prestación de los servicios de salud**, desde el mes de enero de 2015 al mes de julio de 2020.

7.- Informe sobre el rendimiento de las inversiones de la demandada, desde el mes de enero de 2015 al mes de julio de 2020.

2.3. No puede haber imprevisión, ni desconocimiento de los riesgos asumidos en el contrato por la parte demandada, cuando ella misma redactó y diseñó dicho vínculo, e incluyó en su cláusula “3.” la posibilidad de que la arrendataria (aquí demandada) pudiera terminar el contrato de arrendamiento **unilateralmente** con una indemnización a pagar a favor de la arrendadora (aquí demandante), enormemente reducida si se compra con lo que debería pagar la arrendataria ante tal terminación de acuerdo al artículo 2003 del Código Civil, que corresponde al pago de la renta por el tiempo que falta hasta *el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio*.

A modo ilustrativo, según dicha cláusula, si la terminación unilateral por la arrendataria ocurriera en el primer año de ejecución, la indemnización sería de COP\$180.000.000, que corresponden a 9 cánones de arrendamiento por el arrendamiento mensual inicial de COP\$20.000.000.

De acuerdo al artículo 2003, si la terminación unilateral del contrato por la arrendataria ocurriera en el primer año de ejecución, la indemnización sería de COP\$2.160.000.000, que corresponden a 9 años que restarían de ejecución del contrato, equivalentes a 108 meses por el arrendamiento mensual inicial de COP\$20.000.000.

Por lo dicho, se **SOLICITA TENER COMO PRUEBA DOCUMENTAL** el contrato de arrendamiento suscrito y allegado al proceso, en especial en su cláusula "3."

**3.- Respecto de la denominada INAPLICACIÓN DEL REQUISITO PROCESAL DE DEMOSTRAR EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PARA SER OÍODO.**

No es una excepción. De lo que se pide su inaplicación es una **regla** del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Dicha regla, conforme a las sentencias de tutela citadas por la misma parte demandada, se **inaplicaría** cuando existen **graves dudas** respecto de la **existencia** del contrato de arrendamiento entre el demandante y el demandado; y en el presente proceso ninguna ofrece el contrato arrimado, más aún cuando la misma parte demandada solicita en su excepción de pago, permitir la continuidad de la relación contractual, así *"Visto lo anterior, es factible solicitar al despacho la inaplicación de los preceptos contractuales para en su **lugar permitir la continuidad de la relación,**"*

No tiene pues ningún sentido pedir la inaplicación de la regla en comento, cuanto la misma parte demandada pretende ampararse justamente en un contrato que no ofrece la mas mínima duda de su existencia.

Conforme a todo lo dicho, **LA PARTE DEMANDADA NO DEBERÁ SER OÍDA EN EL PRESENTE PROCESO**, hasta no hacer de manera completa el pago de los cánones aún adeudados.

En los anteriores términos se descurre el traslado para pedir pruebas frente a las excepciones propuestas por la parte demandada.

Con respeto;



**Yovani Andrés López López**

c.c. n°94.427.554

t.p. n°160.976 del C. S. de la Judicatura