

Señor  
JUEZ UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
Medellín.

REFERENCIA: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.  
DEMANDANTE: MARÍA EUNICE GONZÁLEZ.  
DEMANDADOS: HERNÁN ZAPATA Y AMANDA JARAMILLO  
RADICADO: 05 001 31 03 011 2020-00278 00.  
ASUNTO: RESPUESTA A LA DEMANDA.

Yo, GUILLERMO LEÓN CATAÑO SUÁREZ, mayor de edad y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.052.152, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 209.124 del C. S. de la J., actuando como apoderado judicial de los demandados, HERNÁN DE JESÚS ZAPATA VANEGAS, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.297.097 y AMANDA JARAMILLO VARGAS, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.541.241, de conformidad con el poder que adjunto, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término hábil para hacerlo, descorro el traslado de la demanda de Restitución de Inmueble que por medio de Procurador Judicial les instauró la señora MARÍA EUNICE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ. Así doy contestación a los hechos de la demanda:

#### **A LOS HECHOS:**

AL PRIMERO: No es cierto. El contrato inicial se celebró **el 18 de enero de 1992**, como lo demuestro con el documento que apporto como prueba documental. Como en el contrato inicial no había pactado el aumento porcentual, al año siguiente, más concretamente el 18 de enero de 1993, celebró un nuevo contrato con el señor Hernán de Jesús Zapata, quien estaba plenamente convencido, como lo manifiesta él, que se acogían las mismas condiciones del anterior, salvo el valor del canon de arrendamiento que se pactó en ciento cuarenta mil pesos mensuales, es decir, que hubo un aumento de DIEZ MIL PESOS (\$10.000.oo). **No supo él y por eso no lo pagó**, del valor del supuesto incremento del 20% sobre el precio del arrendamiento inicial, cada año.

AL SEGUNDO: No es cierto. Como antes se dijo, el contrato inicial se celebró el 18 de enero de 1992 y se prorrogó el 18 de enero 1993.

AL TERCERO: En el contrato inicial que se celebró el día 18 de enero de 1992, se pactó como canon de arrendamiento la suma de \$130.000.oo, y en el nuevo contrato del 18 de enero de 1993 se incrementó el canon de común acuerdo entre las partes en la suma de \$10.000.oo y quedó el nuevo canon en la suma de \$140.000.oo.

AL CUARTO: No es cierto. Si se respeta el contrato inicial celebrado el 18 de enero de 1992, sería imposible que actualmente estuviera el canon en dicho valor, ya que los aumentos eran pactados de común acuerdo entre el arrendador y los arrendatarios, y para esa época habían pactado el aumento en la suma de DIEZ MIL PESOS (\$10.000.oo).

AL QUINTO: No es cierto. Ellos no han incumplido nada, pues se trata de una **obligación inexistente**, como se verá en desarrollo de este proceso.

Al SEXTO: No es cierto. No deben ese tipo de incremento, establecido en el contrato de manera ilegal, abusiva y amañada.

### **SOLICITUD PREVIA:**

Solicito al Despacho que el artículo 384 del C.G. del P. debe ser inaplicado porque existe una duda seria sobre la existencia real del contrato, pues así lo ha determinado la Corte Constitucional en Sentencias: T162/05, T-035/06, T326/06, T-810/06, T-427/07, T172/08, T 808/09, T-067/10, T-118/12.

### **A LAS PRETENSIONES:**

En nombre de mis mandantes me opongo a que sean acogidas las pretensiones de la demanda y en contra de las mismas propongo las siguientes:

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO:**

#### **1.- COSA JUZGADA:**

Como se aprecia en la copia de la sentencia proferida por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín, distinguida con el número 031 del 7 de Julio de 2008, esta misma demanda se había presentado por la misma actora y en contra de los mismos demandados, **salvo la pretensión nueva, amañada y temeraria**, de que no pagó los aumentos porcentuales al canon de arrendamiento en los últimos cinco años. **Por qué razón, en esta demanda que fue presentada en el año 2004 no pidió la mora en el pago del aumento del canon si ya habían transcurrido más de diez años de no pagarlo.** Lejos está un comportamiento gallardo, sensato y legal, ajustado a una realidad jurídica, sino que, por el contrario, desde el comienzo se advierte el ánimo ladino, torcido, abyecto y protervo de la demandante y sus asesores, buscando engañar al operador jurídico y lograr por medio de esta que no es una demanda, sino una trastada, conseguir lo que la ley no le puede reconocer. Los argumentos o causales para dar por terminado el contrato y la entrega del inmueble, son los mismos que se expusieron en la demanda del año 2006 ante el Juzgado citado y el cual, acogiendo una interesante sentencia de Tutela, decidió que las susodichas causales no se daban en el caso referido. Es decir, qué al estar esa providencia debidamente **ejecutoria**, resulta audaz y temerario, intentar la misma acción de nuevo. En esa sentencia, al igual que ocurriría ahora, **no existen ni el subarriendo ni la construcción de mejoras sin autorización**. Respecto a estas últimas, se dijo que eran **NECESARIAS** y su valor que ya fue establecido debidamente por parte del Juzgado, debe ser pagado a los demandados por parte de la demandante.

#### **2.- TEMERIDAD Y MALA FE:**

Resulta palmaria la actitud de la actora, quien por ser abogada como dice serlo, debe saber que su comportamiento es alejado de la ley y que sus afirmaciones son tendenciosas. Esa es una actitud de manifiesta MALA FE, pues, sabiendo que ya había fracasado en su intento anterior, no podía, válidamente, hacer lo mismo valiéndose de las mismas causas para sustentar su petición. Igual cosa decimos de su actitud de **arrendar un inmueble que no era de su propiedad**, sin autorización de sus dueños y ni siquiera con la **refrendación** de ellos. Especial connotación tiene el hecho de que en la primera demanda **la actora no aludió a la mora en el pago de los aumentos porcentuales en el canon, cuando para esa época y según lo que ahora predica, ellos estaban ya causados parcialmente.** Como en aquella ocasión no le surtió el ardid, ahora acude a esta nueva estrategia e intimida al demandado con una suma abultada para lograr que le haga entrega de un inmueble que ella no pudo arrendar de la manera como lo hizo. Para bien de la Justicia y la depuración de la profesión de abogado, tan venida a menos entre la ciudadanía a causa de actuaciones truculentas, maliciosas y temerarias como ésta, es procedente, creemos nosotros, compulsar copias para que la autoridad disciplinaria inicie la investigación pertinente, a fin de auscultar

si hay o no atentados en contra del decoro profesional y del comportamiento como abogados, tanto de la demandante como de quienes la representan judicialmente.

### 3.- FRAUDE PROCESAL:

No cabe duda que con su comportamiento, la demandante busca en esta ocasión **ENGAÑAR** al operador jurídico para que profiera una sentencia respecto al mismo caso que en anterior oportunidad le fue desconocido. La actora es abogada, aunque no lo sea de manera exitosa ni sobresaliente, pero, sí tiene el conocimiento necesario para saber que en un proceso judicial se debe actuar con honradez, seriedad, hidalguía y caballerosidad. Ahora, si esta trastada fue urdida con la asesoría de los apoderados principal y sustituto, igual censura cabe respecto a ellos, pues el éxito de un buen abogado no se finca en las maniobras torticeras que sea capaz de crear y ejecutar, sino en su inteligencia para avaluar las pruebas y entender el problema confiado, para hacer que el mismo se resuelva con apego a la ley que es el fundamento de la justicia. Debe ser un **jurista**, no un asalariado del derecho que lo lleva a vivir de él y a hacer cosas indebidas para poder subsistir.

### 4.- FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO POR AGREGACIÓN DE TEXTO.

En efecto: miente la actora cuando dice que el contrato de arrendamiento celebrado por ella como arrendadora y el demandado Hernán Zapata como arrendatario, se llevó a cabo en el año 1993. Eso no es así. Como se demuestra con la copia del contrato que anexamos como prueba, el contrato de arrendamiento se celebró entre las partes en el año 1992 y en él no se había establecido el aumento porcentual del 20% sobre el canon de arrendamiento por cada año vencido. En el año de 1993 se celebró un nuevo contrato con el señor Zapata, hombre inexperto, honesto y cuasi analfabeta, quien estaba plenamente convencido, **como lo manifiesta él**, que se acogían las mismas condiciones del anterior, salvo el valor del canon de arrendamiento que se pactó en ciento cuarenta mil pesos mensuales. No supo él y por eso no lo pagó, el valor del supuesto incremento del 20% sobre el precio del arrendamiento inicial, cada año.

En ese contrato de arrendamiento, se advierte al rompe, que se aprovecharon los espacios en blanco y después de firmado el contrato, para adicionar una cláusula en la cual de manera tendenciosa y maliciosa se dice que el arrendador puede colocar después los linderos del inmueble, cuando se dio cuenta que no lo había hecho en el momento de materializar el contrato con la firma en el documento.

Para demostrar la verdad del aserto, solicitamos ordenar y practicar prueba grafológica al texto literal del susodicho contrato de arrendamiento celebrado en el año 1993.

### 5.- INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ILEGITIMIDAD POR PARTE DEL ARRENDADOR.

Encuentra apoyo esta excepción, en lo siguiente: según el certificado de tradición y libertad, la propiedad dada en arriendo por la actora al señor Hernán Zapata, **pertenece a la sociedad GÓMEZ GONZÁLEZ S. en C.S.** en la cual la señora María Eunice González actuaba como GESTORA SUPLENTE. Entonces, a la muerte del Gestor Principal, para ella poder actuar en nombre de quienes eran los **propietarios**, lo debió decir en el contrato y no lo hizo pues aparece arrendando en su propio nombre. Es decir, que así, como es posible arrendar cosa ajena, por analogía con la Venta de Cosa Ajena, ella debió obtener dentro el término legal establecido para ello, **LA REFRENDACIÓN** del acto por parte de los **propietarios** y no lo hizo, motivo por el cual su actuación en este caso, es la de una verdadera **impostora** que carece de algún derecho. Tuvo 28 años para esta refrendación y no lo hizo a pesar de ser abogada. En esos 28 años, a quienes se les debió pagar el arriendo, era a los verdaderos

propietarios, por lo cual se consumó el denominado **PAGO DE LO NO DEBIDO**, que tendrá, más adelante, repercusiones sui géneris. En la demanda y a pesar de no haber hecho la **refrendación**, para enmendar un poco el disparate, debió haber actuado en nombre de los propietarios, o sea, de la sociedad a la cual pertenece el inmueble hasta el día de hoy.

#### 6.- **ABUSO DEL DERECHO A LITIGAR Y A CONTRATAR.**

Fuera de no tener personería para contratar y menos para demandar en el presente caso, es notoria la posición páfida de la actora, cuando, aprovechando el estado de manifiesta indefensión del contratante arrendatario a causa de su falta de conocimientos, sin acuerdo con él y confiando en que no leía ni entendía lo que firmaba, colocó en el contrato un aumento del 20% en el valor del arrendamiento cada año, en relación al bien arrendado que era en ese tiempo, no propiamente un LOCAL COMERCIAL, sino un lote en malas condiciones higiénicas y de mantenimiento como lo dijo el Municipio de Medellín, el cual sería destinado a **guardar carretas** que se utilizan por parte de la gente pobre para transportar diversas mercancías o cosas. Entonces, el aumento anual del 20% sobre esa clase de inmueble y su destinación real, denota sin mucho esfuerzo, que **se cometió un ABUSO por parte de la arrendadora** y que sobrepasaba el concepto de proporcionalidad, de buen juicio y de justicia contractual. Como decía Planiol, el derecho termina cuando empieza el abuso de él. Es, además, un mandato constitucional, plasmado en el art. 95 de la carta, **no proceder con abuso del derecho**. Atenta contra todo principio de razonabilidad, de lógica y de justicia, pretender que un inmueble, llamado indebidamente LOCAL COMERCIAL, destinado a servir para el ejercicio de una actividad tan relativamente lucrativa como el guardar unas cuantas carretas de madera, pueda soportar un arrendamiento de más de diecinueve millones de pesos mensuales como el que debería pagar hoy. Este incremento en el valor del canon de arrendamiento, que es abiertamente abusivo, descarado e injusto, fue establecido con un fin perverso que no era otro que el de lograr, si el arrendatario lo pagaba, obtener una ganancia indebida, y, si no lo podía hacer a causa de su onerosidad, un motivo para solicitar la entrega o restitución del inmueble, cuando, como en el presente evento, éste, **el arrendador, paga cumplidamente el valor del arrendamiento pactado y lo cual admite el actor**. Lo de la mora en el pago del incremento del canon, es simplemente una maniobra, una artimaña, una trastada.

#### 7.- **INEXISTENCIA DE LA MORA PRETENDIDA Y DE LA OBLIGACIÓN RECLAMADA.**

No siempre que estemos en presencia de un local, hemos de colegir que este estaría destinado a un local comercial por instalar allí un establecimiento de comercio, vale decir, un conjunto de artículos o mercancías debidamente seleccionados, organizados y establecidos para satisfacer las necesidades del consumidor o usuario de ese servicio que allí se presta, pues, puede ocurrir, que tal edificación sea destinada a vivienda de familias o para guardar cosas u objetos, como se dice de una **bodega**. O sea, que **la calificación que se le da como local comercial, no deviene del inmueble en sí, sino del uso que a este se le conceda**. En el evento de marras, primigeniamente se trataba, como antes lo expusimos, de un lote de terreno situado en céntrico lugar de Medellín y dotado de una irregular construcción para su cerramiento y seguridad, convertido en un pantanero en época de invierno y en un lugar antihigiénico y reprobable a causa del mal manejo que allí se daba a las actividades desarrolladas. Esa fue la razón, entonces, para que la secretaría de Salud del Municipio en años anteriores, requiriera a los ocupantes de ese inmueble a fin de construir las mejoras y aditamentos necesarios para permitir su funcionamiento. Esa labor, obligada y necesaria, no fue atendida por la arrendadora a quien solo le importaba recibir mensualmente el valor

del arriendo. **Lo hizo con paciencia y responsabilidad, el arrendatario Hernán Zapata y por ello, una providencia judicial debidamente ejecutoriada, le reconoció a él el valor de las mejoras hechas, el cual ascendió a más de ochenta millones de pesos que la señora arrendadora aún no ha pagado.**

La mayor parte del inmueble no es un LOCAL COMERCIAL, como antes se vió, sino un lugar destinado a guardar **carretas de madera**, es decir, a servir como una **bodega** y por ello, el manejo jurídico que se le debe dar al caso, no es el de arrendamiento de locales comerciales regulado en los arts. 518 a 524 del Código de Comercio, sino al arrendamiento de **COSAS**, atendido por el Código Civil, según se dice con meridiana claridad en la sentencia T-537 de 2009. En tal evento, no pueden las partes, como lo pretende la demandante, acordar el valor del incremento porcentual en el valor del canon de arrendamiento, que si fuera legal y real, en el presente caso resulta desproporcionado, abusivo y malintencionado, pretender un incremento de esta magnitud después de más de veinte años de haberse pactado. El incremento que se debe hacer, es el que la ley permite atendiendo al incremento de precios al **consumidor** y por extensión, en caso de no estar establecido explícitamente, el regulado en la ley 820 de 2003. Más aún, por la situación de atraso cultural, de instrucción en educación y de estado de cuasi analfabeta, el arrendatario no pudo haber participado en la deliberación para establecer el valor del incremento, pues su consentimiento estaba viciado por el error. No entendería lo que se le decía, en caso de haberse hecho la explicación, que, entre otras cosas, no se hizo. La arrendadora, aprovechando su posición dominante frente a él, le presentó el contrato debidamente diligenciado para que lo firmara, a lo cual accedió candorosamente el arrendatario sin percatarse de la trastada que le estaban organizando, por parte de quien en todo este tiempo ha actuado sin escrúpulos ni respeto por los derechos de los demás, a pesar de ser abogada, lo que agrava necesariamente su responsabilidad frente a la ley y ante las autoridades disciplinarias.

Para demostrar lo referido en esta excepción, nos atenemos a los indicios y al documento mismo, al igual que al interrogatorio de parte que habrán de absolver tanto la demandante como el arrendatario demandado.

#### DIRECCIONES PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

Mi dirección es Cra. 44 No. 17 S – 59 Medellín. Cel: 311-609-29-91. Correo electrónico: gleon.c@hotmail.com. Las demás direcciones aparecen en el libelo demandatorio.

#### PRUEBAS:

Para demostrar lo expuesto en los hechos de la demanda y afianzar el valor de las excepciones propuestas, especialmente para infirmar lo dicho en la demanda, le ruego tener como pruebas, las siguientes:

1.- El certificado de libertad de la propiedad arrendada. **Demuestro con esto que la propiedad no pertenece a la arrendadora** y por tanto, para poder arrendarlo debía tener un contrato de administración o haber sido refrendado el contrato de arrendamiento por los propietarios.

2.- La certificación expedida por la Cámara de Comercio de Medellín sobre la existencia de la **sociedad GÓMEZ GONZÁLEZ S.C.S., quien figura como propietaria inscrita del inmueble** objeto de la restitución, y que actualmente se encuentra en liquidación.

3.- Copia del contrato de arrendamiento celebrado en el año 1992. Demuestro con este documento que el contrato inicial fue el 18 de enero de 1992 y no el 18 de enero de 1993, como lo pretenden hacer creer la demandante y sus apoderados.

4.- Copia de la sentencia proferida por el Juzgado 17 Civil Municipal de Medellín el día 7 de Julio de 2008 dentro del Proceso de Restitución de inmueble promovido por la señora María Eunice González contra Hernán Zapara y otra. Sentencia que certifica entre otras que: ***“..3. No existe subarriendo, conforme al dictamen rendido, .. 4. Las mejoras hechas en el inmueble eran necesarias para el funcionamiento del mismo, pues así quedo demostrado dentro del proceso, pues fueron exigidas por la Secretaría de Salud del Municipio de Medellín.”***

5.- Copia de la sentencia proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín, el día 16 de marzo de 2007 al resolver la ACCIÓN DE TUTELA promovida por el señor Hernán Zapata en contra del Juzgado 17 Civil Municipal de Medellín.

6.- Copia del Acta de visita de la Inspección sanitaria del Municipio de Medellín al local objeto de la presente demanda.

Del señor Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guillermo León Cataño Suárez', written over a horizontal line.

GUILLERMO LEÓN CATAÑO SUÁREZ.

C.C. 70.052.152 de Medellín

T.P. 209.124 del C. S. de la J.

**CONTESTACIÓN DE DEMANDA PARA ANEXAR AL EXPEDIENTE RADICADO 05 001 31 03 011 2020 00278 00**

Guillermo Leon Cataño Suarez <gleon.c@hotmail.com>

Mar 2/03/2021 2:57 PM

**Para:** Juzgado 11 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto11me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (15 MB)

CONTESTACIÓN RESTITUCIÓN LOCAL TEJELO.pdf; PRUEBAS RESTITUCIÓN LOCAL TEJELO.pdf;

Buenas tardes, envío contestación de demanda para que se anexe al expediente radicado bajo el número 05 001 31 03 011 2020 00278 00. Proceso de RESTITUCIÓN de MARÍA EUNICE GONZALEZ contra HERNÁN DE JESÚS ZAPATA Y OTRA.

Gracias,

Cordialmente,

**Guillermo León Cataño Suárez**  
Cel. 311 609 29 91