

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

Venecia - Antioquia.

Proceso : Verbal de Restitución de Inmueble arrendado.
Asunto : Contestación de Demanda
Demandante : **Lised Ines Sepulveda Mejía**
Demandado : **Réditos Empresariales S.A.**
Radicado : 2021 - 00057

YURI ANDREA GIRALDO VERGARA, mayor y vecina de Marinilla Antioquia, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.960.399 y T.P. No. 248.161 del C.S. de la J., abogada titulada, en ejercicio del derecho de postulación que me asiste y obrando en calidad de apoderada judicial de acuerdo con el poder otorgado por **ADRIAN CANO FRANCO**, identificado con CC. Nro. 71.376.243, domiciliado en el municipio de Bello, en su carácter Representante legal judicial de **RÉDITOS EMPRESARIALES S.A.**, por medio del presente escrito procedo a dar respuesta a la demanda impetrada por la señora **Lised Ines Sepulveda Mejía** en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS.

Primero. Parcialmente cierto. En primer lugar es necesario indicar que el GRUPO ANTIOQUEÑO DE APUESTAS S.A. “GANA” con NIT número 900.081.559-6 fue registrado en Cámara de Comercio en abril 26 de 2006, en el libro 9, bajo el número 4130. Posteriormente mediante escritura pública Nro. 4011 de 2014, otorgada en la notaria 4ta de Medellín, fue reformada la denominación de la sociedad adquiriendo el nombre de RÉDITOS EMPRESARIALES S.A. y registrada en la Cámara de Comercio de Medellín el 10 de noviembre de 2014, bajo el libro 22 Nro. 261.

Ahora bien, es cierto que existe un contrato de arrendamiento que viene siendo ejecutado desde el 8 de enero de 2004 en donde la señora Lised Ines Sepulveda Mejía funge como arrendadora y Réditos Empresariales (antes GANA S.A.) funge en calidad de arrendataria tal y como se evidencia en la cesión del contrato de arrendamiento del 19 de diciembre de 2006 aprobado y firmado por la señora Lised Ines Sepulveda Mejía, no obstante el inmueble arrendado se encuentra ubicado en la calle 51 número 59-30 del municipio de Venecia, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arrendamiento y a la cesión contractual.

Segundo. Es falso. Mi representada se ha encontrado ante un hecho irresistible dar cumplimiento normal a la obligación de pago de los cánones de arrendamiento. El pago parcial del canon de arrendamiento del mes de abril de 2020 se realizó mediante la consignación del 7 de mayo de 2020 y el saldo insoluto se encuentra incluido dentro del valor pagado en la consignación del 6 de mayo de 2021. Tal y como se observa en las constancias de pago allegadas al proceso, queda demostrado que pese a las circunstancias descritas en la respuesta de los hechos tercero y cuarto, las cuales han traído un sin número de efectos negativos en la economía nacional, situación de la cual mi representada no es ajena, esta ha pagado en su totalidad los cánones de arrendamiento, razón por la cual no adeuda a la arrendadora suma alguna de dinero.

Tercero. Es falso. Mi representada se ha encontrado ante un hecho irresistible dar cumplimiento normal a la obligación de pago de los cánones de arrendamiento por las razones que explicaré a continuación:

Tal y como se observa en el certificado de existencia y representación legal, en el objeto social, numeral 14, REDITOS EMPRESARIALES tiene como actividad la explotación, operación, comercialización y distribución, de juegos de suerte y azar, tales como apuestas permanentes y demás juegos de suerte y azar autorizados por la ley.

La Lotería de Medellín (concedente) mediante contrato de concesión 073 de 2016 otorgó a REDITOS EMPRESARIALES la operación del juego de apuestas permanentes o chance, por cuenta y riesgo del concesionario en todo el territorio del departamento de Antioquia.

El 31 de diciembre de 2019 las autoridades del Gobierno de la República Popular de China, informaron una situación de salud generada por el surgimiento de un nuevo virus que ahora se conoce con el nombre de COVID-19.

Este hecho ha generado repercusiones en todo el mundo, dada la propagación de la pandemia, lo cual llevó a la Organización Mundial de la salud OMS a emitir la declaratoria de emergencia de salud pública de interés Internacional (ESPII), con el fin de coordinar un esfuerzo mundial para mejorar la preparación en otras regiones que pudiesen necesitar ayuda.

El Ministerio de Salud y Protección Social Colombiano por medio de Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, con lo cual se adoptaron medidas sanitarias que permitieran prevenir y controlar la propagación del COVID-19 en el territorio nacional y mitigar sus efectos.

El 18 de marzo de 2020 el Gobierno nacional en conjunto con el Ministerio de Salud y Protección Social, y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo adoptó medidas sanitarias de control en algunos establecimientos por causa del COVID-19, ordenando entre otras cosas la clausura temporal de establecimientos de comercio como medida sanitaria preventiva y de control en todo el territorio nacional.

De conformidad con lo anterior y tal como se evidencia en las actas aportadas como prueba en la contestación de la demanda, el contrato de concesión 073 a través del cual mi representada opera el juego de apuestas permanentes o chance fue suspendido por La Lotería de Medellín (concedente) desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 02 de mayo de 2020, situación que dejó a mi representada ante una imposibilidad que le permitiera el goce total del inmueble en dicho periodo de tiempo.

Pese a que a partir del 02 de mayo de 2020 se le permitió a mi representada nuevamente la operación del juego de apuestas permanentes o chance, hechos externos ajenos a su voluntad y control, como son los diferentes decretos expedidos por los gobiernos local, departamental y nacional, que limitaron ampliamente la circulación de las personas por medidas como el 4 x 3, toques de queda y restricción en los horarios de operación, dejaron a mi representada ante la imposibilidad parcial del goce del contrato, generando **escasez de flujo de caja, en donde la actividad económica apenas ha logrado subsistir**, ocasionando una ruptura en la ecuación contractual, borrando la reciprocidad y equivalencia de las prestaciones, cambiando ostensiblemente los supuestos fácticos en la ejecución del contrato, configurándose el “rebus sic stantibus”, quedando mi representada

ante un hecho irresistible dar cumplimiento normal a la obligación de pago de los cánones de arrendamiento.

Tal y como se observa en las constancias de pago allegadas al proceso, queda demostrado que pese a las circunstancias descritas, las cuales han traído un sin número de efectos negativos en la economía nacional, situación de la cual mi representada no es ajena, esta ha pagado en su totalidad los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021, razón por la cual no adeuda a la arrendadora suma alguna de dinero.

Los valores, conceptos y fechas de pago se detallan a continuación:

FECHA DE PAGO	CONCEPTO	VALOR CONSIGNADO	
7/05/2020	Canon abril 2020	288.000	
18/05/2020	Canon mayo 2020	288.000	
30/06/2020	Canon junio 2020	288.000	
28/07/2020	Canon julio 2020	720.000	
19/08/2020	Canon agosto 2020	720.000	
21/09/2020	Canon septiembre 2020	720.000	
16/10/2020	Canon octubre 2020	720.000	
11/11/2020	Canon noviembre 2020	720.000	
22/12/2020	Canon diciembre 2020	720.000	
6/01/2021	Canon enero 2021	720.000	
8/02/2021	Canon febrero 2021	720.000	
5/03/2021	Canon marzo 2021	720.000	
6/04/2021	Canon abril 2021	720.000	
6/05/2021	Canon mayo 2021	720.000	2.016.000
6/05/2021	Saldo insoluto canon abril 2020	432.000	
6/05/2021	Saldo insoluto canon mayo 2020	432.000	
6/05/2021	Saldo insoluto canon junio 2020	432.000	
11/05/2021	Incremento canon enero 2021	11.600	58.000
11/05/2021	Incremento canon febrero 2021	11.600	
11/05/2021	Incremento canon marzo 2021	11.600	
11/05/2021	Incremento canon abril 2021	11.600	
11/05/2021	Incremento canon mayo 2021	11.600	

Cuarto. Es falso. El canon para el año 2020 correspondía a la suma de 720.000 pesos, el IPC del año 2020 quedo en 1.61%, es decir que al aplicar el incremento del canon, este aumentó 11.600, quedando el canon para el año 2021 a partir del mes de enero en la suma de 731.600 pesos mensuales. Tal y como se observa en la constancia de pago del 06 de mayo de 2021, mi representada efectuó el pago del canon correspondiente al mes de mayo de 2021 por valor de **720.000** y a través de la consignación del 11 de mayo de 2021 pagó los retroactivos por incremento del canon, correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021, es decir **58.000**. Adicionalmente dentro de la consignación del 6 de mayo de 2021 se pagó el saldo insoluto correspondiente al canon de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio de 2020, cada uno por valor de 432.000, para un total de **1.296.000**.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Me opongo a que prosperen todas y cada una de las pretensiones incoadas por el demandante, por las razones expuestas en las respuestas a los hechos y en las excepciones.

RÉDITOS EMPRESARIALES S.A a la fecha de la radicación de la contestación de esta demanda, se encuentra en paz tal y como se evidencia en las pruebas aportadas en el proceso, razón por la cual no adeuda suma alguna de dinero.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR HECHOS EXTERNOS:

La Corte Constitucional en sentencia T-309/16, Magistrado ponente Jorge Ivan Palacio Palacio, indica lo siguiente con relación a los hechos externos:

“El hecho de que los contratos se estructuren bajo el postulado clásico del derecho civil “pacta sunt servanda”, no quiere decir que la constitución de 1991 no haya relativizado en excepcionales casos la manera como debe interpretarse la voluntad de un contratante. Es decir, los acreedores deben entender al momento de ejecutar o iniciar los mecanismos judiciales o administrativos contra los deudores, que deben tener en cuenta los límites impuestos por el interés público y por el respeto de los derechos fundamentales, ya que la jurisprudencia constitucional ha reconocido circunstancias en las cuales la voluntad de una persona se ve afectada por hechos externos e imprevisibles los cuales le impiden cumplir adecuadamente sus obligaciones”. (Negritas intencionales)

Tal y como se observa en el certificado de existencia y representación legal, en el objeto social, numeral 14, REDITOS EMPRESARIALES tiene como actividad la explotación, operación, comercialización y distribución, de juegos de suerte y azar, tales como apuestas permanentes y demás juegos de suerte y azar autorizados por la ley.

La Lotería de Medellín (concedente) mediante contrato de concesión 073 de 2016 otorgó a REDITOS EMPRESARIALES la operación del juego de apuestas permanentes o chance, por cuenta y riesgo del concesionario en todo el territorio del departamento de Antioquia.

El 31 de diciembre de 2019 las autoridades del Gobierno de la República Popular de China, informaron una situación de salud generada por el surgimiento de un nuevo virus que ahora se conoce con el nombre de COVID-19.

Este hecho ha generado repercusiones en todo el mundo, dada la propagación de la pandemia, lo cual llevó a la Organización Mundial de la salud OMS a emitir la declaratoria de emergencia de salud pública de interés Internacional (ESPII), con el fin de coordinar un esfuerzo mundial para mejorar la preparación en otras regiones que pudiesen necesitar ayuda.

El Ministerio de Salud y Protección Social Colombiano por medio de Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, con lo cual se adoptaron medidas sanitarias que permitieran prevenir y controlar la propagación del COVID-19 en el territorio nacional y mitigar sus efectos.

El 18 de marzo de 2020 el Gobierno nacional en conjunto con el Ministerio de Salud y Protección Social, y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo adoptó medidas sanitarias de control en algunos establecimientos por causa del COVID-19, ordenando entre otras cosas la clausura temporal de establecimientos de comercio como medida sanitaria preventiva y de control en todo el territorio nacional.

De conformidad con lo anterior y tal como se evidencia en las actas aportadas como prueba en la contestación de la demanda, el contrato de concesión 073 a través del cual mi representada opera el juego de apuestas permanentes o chance fue suspendido por La Lotería de Medellín (concedente) desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 02 de mayo de 2020, situación que dejó a mi representada ante una imposibilidad que le permitiera el goce total del inmueble en dicho periodo de tiempo.

Pese a que a partir del 02 de mayo de 2020 se le permitió a mi representada nuevamente la operación del juego de apuestas permanentes o chance, hechos externos ajenos a su voluntad y control, como son los diferentes decretos expedidos por los gobiernos local, departamental y nacional, que limitaron ampliamente la circulación de las personas por medidas como el 4 x 3, toques de queda y restricción en los horarios de operación, dejaron a mi representada ante la imposibilidad parcial del goce del contrato, generando **escasez de flujo de caja, en donde la actividad económica apenas ha logrado subsistir**, ocasionando una ruptura en la ecuación contractual, borrando la reciprocidad y equivalencia de las prestaciones, cambiando ostensiblemente los supuestos fácticos en la ejecución del contrato, configurándose el “rebus sic stantibus”, quedando mi representada ante un hecho irresistible dar cumplimiento normal a la obligación de pago de los cánones de arrendamiento.

Tal y como se observa en las constancias de pago allegadas al proceso, queda demostrado que pese a las circunstancias descritas, las cuales han traído un sin número de efectos negativos en la economía nacional, situación de la cual mi representada no es ajena, esta ha pagado en su totalidad los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021, razón por la cual no adeuda a la arrendadora suma alguna de dinero.

NON ADIMPLETI CONTRACTUS

La Corte Constitucional en sentencia T-537/09, Magistrado ponente Humberto Antonio Sierra Porto, indica lo siguiente con relación al non adimpleti contractus:

“(…) En los contratos bilaterales no se estará en mora de cumplir lo pactado mientras la contraparte no lo haya cumplido en la forma y el tiempo establecidos en los términos contractuales o la ley. Este principio de lógica incontestable es concretado en el art. 1609 del código civil que al respecto establece: “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y el tiempo debidos.”

La finalidad del contrato de arrendamiento es otorgarle al arrendatario el derecho de uso y goce de un bien, en este caso inmueble, a cambio del pago de un canon de arrendamiento, que tiene como fin retribuir a la arrendadora por la permisión de utilizar dicho espacio físico.

Establece el Código Civil en su artículo 1982, las obligaciones del arrendador, entre ellas el numeral 3 (...) ***“librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”*** (negritas intencionales). Así las cosas, se ha producido la “mora creditoris” por parte del arrendador al incumplir su obligación correlativa de garantizar el goce normal de la tenencia del inmueble y evitar cualquier perturbación en el goce generadas por los efectos de las diferentes decisiones emitidas por los gobiernos local, departamental y nacional de acuerdo con lo descrito en la respuesta a los hechos.

Así las cosas, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1609 del Código Civil, al estar ambas partes contractuales en mora del cumplimiento de sus obligaciones, la mora ha quedado purgada, configurándose “el non adimpleti contractus”, por consiguiente se sale de todo juicio de proporcionalidad el exigírsele a la arrendataria que sin importar las circunstancias actuales que rodean la relación contractual “rebus sic stantibus” e independientemente de las dificultades y recesión económica de todas maneras mi representada deba pagar con estricto rigor a la arrendadora el valor de los cánones de arrendamiento en las fechas pactadas en el contrato.

ALTERACION DE LOS ELEMENTOS FÁCTICOS CONSTITUTIVOS DE LA RELACION CONTRACTUAL

El principio de buena fe objetiva y de equidad, invita a las partes de un contrato de ejecución sucesiva, en virtud de un deber preponderante de cooperación, a revisar la mejor forma de ejecutar el contrato ante un panorama de extrema dificultad y de alteración de las bases del negocio, como son los devastadores efectos ocasionados por la normatividad expedida por los entes gubernamentales para controlar el número de contagios por el virus COVID-19, de manera que se sale de todo juicio de proporcionalidad el exigírsele a la arrendataria que sin importar las circunstancias actuales que rodean la relación contractual e independientemente de las dificultades y recesión económica, de todas maneras se deba pagar con estricto rigor el valor de los cánones de arrendamiento en las fechas pactadas en el contrato.

BUENA FE

Todo el contrato de arrendamiento suscrito para con la demandante se ha fundado en criterios de la buena fe, la lealtad y la confianza. La sociedad Réditos Empresariales S.A. ha cumplido a cabalidad con sus obligaciones como arrendataria.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Sentencia T-537/09, Magistrado ponente Humberto Antonio Sierra Porto
- Sentencia T-309/16, Magistrado ponente Jorge Ivan Palacio Palacio
- Artículo 384 del Código General del Proceso
- Artículo 43 de la Ley 820 de 2003
- Artículos 1609, 1977, 1982 del Código Civil
- Demás normas concordantes que regulan la materia.

V. PRUEBAS Y ANEXOS

Ruego al señor Juez se sirva decretar, recibir y tener como pruebas para todos los efectos del presente proceso las siguientes:

a. PRUEBA DOCUMENTAL

- Poder para actuar.
- Constancias de pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021.
- Acta de suspensión del contrato de concesión 073 de operación del Juego de Apuestas Permanentes o Chance.
- Acta de reanudación del contrato de concesión 073 de operación del Juego de Apuestas Permanentes o Chance.
- Cesión del contrato de arrendamiento.
- Certificado de existencia y representación legal de REDITOS EMPRESARIALES S.A.
- Solicito al señor juez que ordene a la demandante aportar los extractos bancarios de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021 con la finalidad de que su señoría valide las fechas y el valor de los pagos efectuados por mi representada en la cuenta de la demandante.

VI. NOTIFICACIONES

Demandante:

LISED INES SEPULVEDA MEJÍA

Dirección: Carrera 50 Nro. 46A-10, Venecia - Antioquia.

Correo Electrónico: luis.albertobedoya@hotmail.com

Demandada y apoderada:

REDITOS EMPRESARIALES S.A.

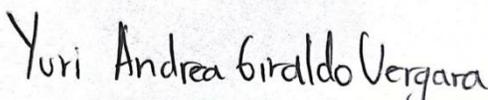
Dirección: Calle 50 No 51 - 65 de Medellín, Antioquia

Celular: 311 604 60 46. Teléfono: 444 44 41 ext.: 1565.

Correo electrónico: notificacionesgruporeditos@gana.com.co;

yuri.giraldo@gruporeditos.com

Atentamente.


YURI ANDREA GIRALDO VERGARA
C.C. No. 43.960.399 de Marinilla (Antioquia)
T.P. No. 248.161 del C.S. de la J.