

Señores

Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva

j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

[Vía correo electrónico]

Asunto:	Contestación de la demanda
Referencia:	Proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado
Demandante:	ELBA MARINA SOLORZANO DE ESCOBAR
Demandados:	OLGA CECILIA CAMARGO LOZANO - SANTOS MELGAREJO MORENO
Radicado:	154074089002-2023-00106-00

Respetados Srs,

Gabriel Cano Ariza, abogado en ejercicio, mayor de edad, identificado como aparece junto a mi correspondiente firma, en calidad de apoderado judicial de la señora OLGA CECILIA CAMARGO LOZANO, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.554.173 de Duitama. Y SANTOS MELGAREJO MORENO identificado con cédula de ciudadanía No. 17.317.432 de Villavicencio, demandados dentro del proceso de la referencia, en los términos del poder especial que adjunto y por cuya virtud solicito me sea reconocida personería jurídica para actuar en el proceso de la referencia, mediante este escrito y dentro del término legal del traslado de la demanda, que fue admitida el pasado el 22 de junio de 2023 y notificada personalmente a mi poderdante el día 04 de julio de 2023, me permito sustentar el derecho de defensa al presentar la contestación de la demanda bajo los siguientes hechos y fundamentos:

I. Oportunidad

De conformidad con el Art. 369 de la ley 1564 de 2012 (en adelante como el C.G.P.) y con el fin de alegar las excepciones de mérito, así pues, y en el entendido de que la demanda fue notificada personalmente de acuerdo con los lineamientos del Art. 291 y 292 del C.G.P, Art. 8 del Decreto 806 de 2020, en concordancia con el Art. 8 de la ley 2213 de 2022. El día 04 de julio de 2023. A la fecha me encuentro dentro de la oportunidad de ley para contestar la presente demanda.

II. Pronunciamiento a las pretensiones

Primera: Me opongo, teniendo en cuenta que el contrato de arriendo Minerva LC - 05383812 de 2019 con objeto comercial, celebrado sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 10 No. 12 - 03, plaza principal de Villa de Leyva, se encuentra PRORROGADO en el mismo término originalmente pactado para el periodo 30 de septiembre de 2023 al 30 de

septiembre de 2024, esto en cuanto a que no se consta la correcta notificación de desahucio con respecto al contrato anteriormente referenciado.

Segundo: Como consecuencia del anterior pronunciamiento me opongo a la pretensión incoada.

Tercera: Como consecuencia a la negativa de la pretensión número uno, se condene a la demandada a pagar las costas y agencias en derecho del proceso.

III. Pronunciamiento de los hechos

Primero: Es cierto.

Segundo: Es cierto.

Tercero: Es cierto.

Cuarto: Es parcialmente cierto. Pues si bien es cierto que el contrato Minerva LC 03563991 firmado el 01 de octubre de 2018 venció, razón por la cual se dio por entendido que el mismo cesó sus efectos jurídicos entre las partes. Es entonces que las partes en común acuerdo deciden firmar el contrato Minerva LC 05383812 del año 2019 con un canon de arrendamiento de \$3.000.000 y un término de duración de un año, hasta el 30 de septiembre del año 2020, falta precisar que este mismo contrato se prorrogó por el mismo término hasta el 30 de septiembre de 2021 y de igual manera hasta el 30 de septiembre de 2022 así mismo hasta el 30 de septiembre de 2023, consecutivamente hasta el 30 de septiembre de 2024, todo en cuanto en que ningún momento se ha realizado la notificación de desahucio dentro del término estipulado en el libro tercero, título 1, capítulo 1 artículo 520, y concordantes.

Quinto: Me atengo a lo probado dentro del proceso, sin embargo, se resalta que el escrito **"TERMINACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"** fue entregado a la señora OLGA CECILIA el 30 de julio de 2022, encontrándose extemporáneo al término fijado por el artículo 520 y concordantes del Código de Comercio, siendo que el mismo debe cumplir con tal requisito al enmarcarse dentro de los ordinales 2° y 3° del artículo 518 del C.Co., por otra parte el escrito manifiesta la terminación de contrato de arrendamiento de local comercial firmado el 01 de octubre del año 2018, contrato que no genera efectos jurídicos en el entendido de existir un nuevo contrato Minerva LC- 05383812 firmado con fecha del 01 de octubre de 2019.

Sexto: es cierto.

Séptimo: No es cierto, el OTROSÍ no tiene efectos legales sobre el contrato minerva LC 05383812 con fecha del 01 de octubre de 2019. El documento hace referencia al contrato de arrendamiento comercial del 01 de octubre de 2018 Minerva LC 03563991, el cual no tiene efectos jurídicos sobre las partes.

Octavo: Parcialmente cierto. Es importante precisar que la señora OLGA CECILIA CAMARGO , busco asesoría jurídica sobre el contrato de arrendamiento firmado con la

parte demandante en el año 2019 (Minerva LC 05383812) y su situación con respecto al "OTROSÍ". Documento en el que se le explica a la parte demandante que dicho documento no tiene efectos entre las partes, así mismo manifiesta la situación jurídica al respecto de la vigencia del último contrato firmado.

Noveno: Es cierto.

Décimo: No es cierto, ya que no existe la obligación de entrega del bien inmueble, en cuanto a que el contrato LC 05383812 de 2019, se encuentra actualmente prorrogado hasta el 30 de septiembre de 2024.

Undécimo: No me consta y me atengo a lo probado.

Duodécimo: No me consta y me atengo a lo probado.

IV. Fundamentos a las excepciones previas

a. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

En razón a que en la pretensión primera, la parte demandante no especifica cual es el contrato de arrendamiento que pretende declarar terminado, en consecuencia no es posible alegar el vencimiento del término estipulado.

V. Fundamento a las excepciones de mérito o de fondo.

Primera: VIGENCIA CONTRACTUAL

La Sra. ELBA MARINA SOLORZANO DE ESCOBAR y el Sr. JOSÉ FERNANDO MELGAREJO CAMARGO en el año 2017 firmaron contrato de arrendamiento con número LC 05310031 como último contrato vigente entre ellos como partes bajo la misma modalidad de contrato minerva.

En el año 2018 el Sr. JOSE FERNANDO MELGAREJO fallece, lo cual genera que la Sra. OLGA CECILIA CAMARGO tenga la necesidad de tomar el establecimiento de comercio de su hijo para continuar con su actividad comercial, es por esto que en fecha del 01 de octubre del año 2018 con contrato LC 03563991 se firma el acuerdo contractual entre las partes; en el año 2019, bajo contrato de arrendamiento LC - 05383812 se acuerda entre las partes nuevamente el término y obligaciones descritas en dicho documento suscrito, el cual se encuentra actualmente vigente y prorrogado por un término igual al pactado de un año, es decir hasta el 30 de septiembre de 2024.

Segunda: Inexistencia de incumplimiento contractual.

Según la certificación enviada por parte de la señora ELBA MARINA SOLORZANO DE ESCOBAR con fecha del 20 de octubre del año 2022, la parte demandante menciona que *"hasta la fecha a presentado estricto y cabal cumplimiento en el pago del valor del arrendamiento los cinco (5) primeros días de cada mes. Por lo anterior me permito*

recomendarla como persona seria en el cumplimiento de sus obligaciones". documento que se encuentra dentro del apartado de pruebas.

Entendiendo con dicho documento que la parte demandante, hasta ese momento reconoció la inexistencia de cualquier tipo de incumplimiento de las obligaciones contractuales motivo por el cual no hay lugar a predicar incumplimientos o causales de terminación anticipada del contrato.

Segunda: ACUERDO VERBAL - CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

En el año 2020, por la llegada de la Pandemia mundial de COVID 19, las partes del presente proceso acordaron de manera verbal continuar con la relación contractual con el contrato y obligaciones estipuladas en el contrato LC - 05383812 del año 2019, modificando únicamente el valor del canon de arrendamiento y una mayor flexibilidad para las fechas de pago.

Tercera: Extemporánea notificación del desahucio

En fecha del 30 de julio del año 2022, la parte actora envió documento con referencia: "TERMINACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", donde se plantea la razón de la terminación del contrato *"Esta solicitud se hace encontrándome en tiempo y debido a la necesidad de remodelación y cambio de actividad comercial"*. El documento nombrado, no tiene en cuenta que para el año 2022 ya existía el derecho de renovación estipulado por el Art. 518 del C.CO.

Cuarta: Aplicación del otro si como acto de mala fe.

En fecha del 24 de septiembre del año 2022, bajo la firma y aceptación del OTROSI, el cual expresa bajo su **"CLÁUSULA PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN. El presente otrosi hace parte integral del contrato de arrendamiento LC - 03563991 y se entiende perfeccionado y legalizado con la firma de las partes"**, acuerdo que se realizó con la Sra. OLGA CECILIA CAMARGO como un acto de mala fe e intento de perjudicar su derecho de renovación; aprovechándose de la edad e ignorancia sobre sus derechos como comerciante.

Posterior a la firma del OTROSÍ, la Sra. OLGA CECILIA CAMARGO manifiesta sus dudas con respecto a su obligación de entrega del bien arrendado, por lo tanto, en fecha del 27 de Abril del año 2023, bajo consulta se solicitó un concepto jurídico frente al derecho de renovación, la aplicación de la cláusula **"Décima quinta"** del contrato de 2019, la aplicación del artículo 518, 520 y 524 del código de comercio, además de la vigencia contractual existente en el contrato de 2019. Lo anterior como se expone el "HECHO 8-" de la demanda.

Quinta: Inexistencia de obligación.

Conforme a lo desarrollado anteriormente, es dable concluir que los demandados no han incurrido en incumplimiento contractual, motivo por el cual, no se tiene el deber de restituir el bien inmueble arrendado hasta la fecha de finalización de la actual prórroga 30 de

septiembre 2023 al 30 de septiembre de 2024, siendo que en el caso de que la arrendadora desarrollara la notificación de desahucio dentro del término y las razones legales, el bien debería ser devuelto en la última fecha de actual prórroga, es decir el 30 de septiembre de 2024.

Sexta: INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR - INDUCCIÓN A ERROR AL ARRENDATARIO.

Según lo pactado en el contrato vigente LC - 05383812 del año 2019, establece como fecha de pago "*los primeros (5) días de cada mes*". De manera verbal la representante legal de la parte demandante aproximadamente a los primeros cinco (5) días del mes de mayo le solicitó a la Sra. OLGA CECILIA CAMARGO el NO pago del canon de arrendamiento, mientras se surtían los trámites necesarios para poder realizar las remodelaciones y mejoras que considerara la arrendadora, actuando de mala fe, con el objeto de inducir a mi representada en incumplimiento de la obligación del pago del canon de arrendamiento, esto con el objeto de configurar una causal para la restitución del bien inmueble objeto del presente proceso, razón por la cual se creó una cuenta en el Banco Agrario con el número de C.C. 20.340.282 de la señora **ELBA MARINA SOLORZANO DE ESCOBAR** donde se depositan los arriendos por mes adelantado hasta la presente fecha, y aun en el desarrollo de la presente demanda, esto debido a que la arrendadora ha manifestado su rechazo a recibir los canon de arrendamiento, vale aclarar que cada una de las consignaciones han sido notificadas por correo certificado. Esto pudiéndose corroborar en el apartado de pruebas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Artículos 25, 515, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524 y 822 del código de comercio. Artículos, 1501, 1502, 1510, 1973, 1974, 1976, 1982, 1985, 1996, 1998, 2001, 2005 y siguientes del Código Civil.; Decreto 1469/10 Artículo 10,

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Según el artículo **1973 del C.C.** que define el arrendamiento como un contrato viable entre las partes, con una obligación recíproca siendo que la parte arrendadora se obliga para la ejecución, goce o prestación de un servicio y la arrendataria al pago por el cumplimiento de las anteriores; la naturaleza del asunto es comercial por tanto según el **Art. 822 del C.Co.**, se refiere a la aplicación de principios dentro de los actos, contratos y obligaciones en sus efectos, interpretación, extinción o anulación con el C.C., ante la existencia de un asunto especial por haber un establecimiento de comercio podría dar a entender que la naturaleza contractual en asunto comercial no tiene relación con la interpretación civil, pero por remisión normativa y supletoria en la voluntad de las partes en el ejercicio de su autonomía de la voluntad se remiten a efectuar actos de tal naturaleza al C.Co. frente a la renovación, procedimiento, resolución de conflictos por renovación, el desahucio, derecho de preferencia, subarriendo y la cesión del contrato, mientras que la forma de interpretación, modos y extinción se encuentran regulados en el C.C. y C.Co.

Es con esto que nace a la vida jurídica el contrato de arrendamiento **LC05383812** del año 2019, según lo dispuesto en el **Art 1501 C.C.** que distingue los elementos esenciales del contrato en la voluntad, el uso y goce, precio o canon de arrendamiento y una causa lícita;

con estos elementos satisfechos la manifestación de la voluntad de las partes se encuentra igualmente satisfecha bajo los requisitos del **Art. 1502 C.C.** y la existencia de un objeto lícito bajo lo dispuesto en el **Art. 1974 C.C.**, ahora bien el arrendatario se obliga a usar y gozar del inmueble con base a la destinación acordada en el contrato.

Es menester aclarar que bajo la estipulación normativa del derecho de renovación del **Art. 518 C.Co.** y por la predominancia del uso, del contrato y del inmueble cesa la aplicabilidad de las causales del **Art. 2008 C.C. numeral 2° y 3°**, pues el legislador a sido claro en que se busca el hecho de evitar una afectación al establecimiento de comercio por motivo de terminación anticipada o en su caso del cumplimiento del término del contrato de arrendamiento y solicitud de entrega sin el previo desahucio en correcto término.

Es así, que ante la existencia de un contrato, el cual es ley para las partes como lo estipula el **Art. 1602 del C.C.**, donde su invalidez únicamente se da al presentarse acuerdo de las partes o razones de ley, las cuales para asuntos comerciales ante la terminación de la relación contractual en el **Art. 518 C.Co.** con el derecho de renovación por cumplimiento de los requisitos taxativos en la norma, sea *“ocupar con no menos de 2 años consecutivos el inmueble destinado con el mismo establecimiento de comercio”*, lo cual, para el caso concreto aplica no solo por la existencia de una relación contractual desde el año 2018, igualmente anterior a éste o por la continuidad del mismo establecimiento de comercio por el término mencionado y la continuidad hasta la presente fecha con la actividad comercial.

En concordancia con el **Art. 520 C.Co.** frente al desahucio que debe realizar el arrendador con el arrendatario para terminar con la relación contractual existente, al ser estas normas de orden público que buscan proteger los derechos del comerciante por la creación de empresa y la acreditación del establecimiento de comercio ante la clientela, generando así un Good Will aplicable al turismo, no se puede dar por aplicado cualquier documento o acuerdo que induzca a error por ignorancia supina contra el arrendatario, dado que la norma es clara al establecer que únicamente se puede dar por terminada la relación contractual por los **numerales 2° y 3° del Art. 518 C.Co.**, desahuciando al arrendatario *“con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial”*, quiere decir que, se debe tener motivo de *“uso propio para habitación o establecimiento suyo, o cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias”*.

Reparaciones u obras necesarias, bajo lo dispuesto en el **Art. 1985 C.C.**, manteniendo la cosa arrendada en buen estado y entendiéndose que estas serán para evitar que se destruya parcial o totalmente la cosa, para que esta no llegue a perder su utilidad, interpretándose más desde la conservación del inmueble. Por lo que el resane, pintura, desinfección o cualquier acto semejante que no tenga motivos de conservación material del inmueble no permitiría aplicar el **numeral 3° del Art. 518 C.Co.**, y que si es por el uso propio del arrendador se de el motivo de tal, y no se intente ocultar la naturaleza de los actos mediante una aparente actuación notificada fuera de término, como sucedió en fecha del 30 de julio del año 2022

Ahora bien, ante la aclaración necesaria frente a la aplicación de cualquier documento como estipulación de las partes que llegue a afectar el **“CAPÍTULO I. ESTABLECIMIENTOS DE**

COMERCIO Y SU PROTECCIÓN LEGAL” del C.Co. bajo lo dispuesto en el **Art. 524 C.Co.** no producirá efectos, por tanto, en el entendido taxativo de la norma y bajo la existencia de un acuerdo estipulado en el “**OTROSÍ**” acordado entre las partes, el cual, como establece el **Art. 1510 C.C.** se genera por un error de hecho que vicia el consentimiento al recaer sobre la especie del acto que se ejecuta, entendiendo una parte que no tiene más opción que realizar la restitución del bien inmueble bajo las estipulaciones del arrendador y que dicho documento tiene efectos sobre el último contrato vigente, documento el cual se realiza para vulnerar el derecho de renovación y afectar su actividad comercial. Ante la búsqueda de aplicar un desahucio fuera del término legal por querer aplicar la voluntad de las partes en un contrato que contraría las disposiciones legales vigentes.

Bajo sentencia **T-443/08**, se establece expresamente que *“el vencimiento del plazo no puede ser esgrimido como razón suficiente para terminar el contrato de arrendamiento, salvo las situaciones señaladas en la ley para el desahucio. Como en su caso no se dieron tales causales, el arrendador no podía decretar la terminación del contrato en virtud del cumplimiento del plazo. (...) para el accionante era deber (...) que se efectuará un desahucio en debida forma y en los términos del artículo 520 del Código de Comercio, para poder obtener la restitución del inmueble y eliminar la prórroga del contrato, so pena de verlo continuado”*. Igualmente en la sentencia mencionada se nombran las razones por las que el desahucio pierde la vigencia por el paso de los periodos de unos meses determinados y que el arrendador *“recibió los cánones de arrendamiento del actor sin objeción alguna, de modo que consintió la prórroga del contrato.”*, acto que sucede de igual manera hasta la fecha en que se inicia a hacer el pago del canon de arrendamiento en el Banco Agrario por incumplimiento de la obligación de recibir el canon de arrendamiento por parte del arrendador y bajo consideración de la sala en el numeral 4.4. donde advierte la aplicación del derecho de novación.

PRUEBAS

Señora Juez atentamente solicito se tengan como pruebas las siguientes:

I. DOCUMENTALES

1. Copia de la Cédula de ciudadanía de la Sra. OLGA CECILIA CAMARGO y el Sr. SANTOS MELGAREJO MORENO
2. Copia de certificación de matrícula mercantil de establecimiento de comercio
3. Copia de certificación de cumplimiento de todas las obligaciones
4. Copia de Contrato de 2017
5. Copia de Contrato de 2018
6. Copia de Contrato de 2019
7. Copia de los recibos de pago de los meses de mayo, junio y julio sobre el canon de arrendamiento en cuenta del Banco Agrario número 20.340.282, con sus respectivos comprobantes de notificación a la Sra. ELBA MARINA SOLORZANO DE ESCOBAR.

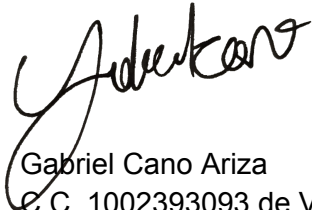
ANEXOS

1. Poder de representación.
2. Documentos mencionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones en la dirección Carrera 11a #12-70 Villa de Leyva, Boyacá, o al correo electrónico gabrielcanoarizalegal@gmail.com , como número de teléfono 3204197784.

Respetuosamente,



Gabriel Cano Ariza
C.C. 1002393093 de Villa de Leyva
T.P. 33985 del C.S. de la J.