

Señor

JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL VILLA DE LEYVA

j01prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Proceso: restitución de bien inmueble

Demandante: Lisandro Suarez

Demandado: Cesar Gil Monsalve y Otra.

Rad. 15407489001-2022-00108-00

Asunto: contestación de demanda

OSCAR ALEJANDRO GARCIA ESPITIA, identificado civil y profesionalmente según consta al pie de mi correspondiente firma, señor juez, en virtud de poder especial conferido al suscrito por el señor CESAR GIL MONSALVE quien obra como demandado, procedo a dar contestación de la demanda en referencia en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO SEGUNO: Es cierto, sin embargo, a la fecha mi representado paga por concepto de canon de arrendamiento la suma de \$ 1.460.000 M/Cte. Atendiendo los incrementos anuales pactados.

AL HECHO TERCERO: Es cierto.

AL HECHO CUARTO: Es cierto.

AL HECHO QUINTO: Es cierto.

AL HECHO SEXTO: No es cierto mi representado ha implementado mejoras necesarias al inmueble objeto de la presente acción.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto, lo cierto es que el demandante, en calidad de arrendador ha sido renuente en recibir el pago del canon de arrendamiento, por lo que mi representado actuando de buena fe y con el fin de dar cumplimiento a sus obligaciones, ha tenido que acudir a consignar el valor de los cánones de arrendamiento de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre en depósitos judiciales, los cuales han sido debidamente notificados al demandante mediante correo certificado por la empresa SERVIENTREGA S.A.S. Prueba de ello se anexa depósitos de

arrendamientos que fueron efectuados por mi representado incluso mucho antes de la notificación del escrito de demanda, para ser precisos desde el día tres (3) de septiembre del año 2022. Por lo que no es cierto que a la interposición de la demanda estuvieran en mora.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto, toda vez que no ha existido un incumplimiento por parte de mi representado, si no renuencia por parte del demandante en recibir el pago de cánones de arrendamiento. Prueba de ello se anexa mensaje de datos donde mi representado mediante la red social de WhatsApp el día cinco (5) de agosto solicita al demandado cuenta bancaria para consignar el canon de arrendamiento del mes de agosto y julio según lo pactado, solicitud que reitero el ocho (8) de agosto del año y que el demandante dejó en visto; y como se corroborara con los demás medios de prueba.

AL HECHO NOVENO: El presente hecho no atiende a una narración fáctica si no un acto procesal.

AL HECHO DECIMO: Es cierto, como se puede corroborar con el contrato de arrendamiento. Sin embargo, como se manifestó anteriormente, no existe incumplimiento por parte de mi representado si no una negativa del arrendador de recibir el canon de arrendamiento, por lo que la cláusula en mención para el caso en concreto no tiene ningún efecto.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Parcialmente cierto, si bien es cierto que el demandado ha realizado requerimientos a mi representado, lo cierto es que mi representado explota el bien con un mismo establecimiento de comercio de manera continua por más de veinte años, lo que le ha atribuido el derecho de renovación del contrato de arrendamiento, en consecuencia, el contrato se prorrogó automáticamente desde el dos (2) de julio del año 2022 y según los documentos allegados por el demandante el desahucio lo realizó el 16 de septiembre del año 2022. Sin embargo, se reitera que no existe incumplimiento por parte de mi representado. Ahora, no es cierto que mi representado no haya actuado respecto a los requerimientos, nótese como ha venido enviando por correo certificado al demandante el pago de cánones a través de depósitos, incluso antes de recibir los requerimientos.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Es cierto, como se logra corroborar en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento. Asimismo, se informa que este es el único establecimiento de comercio que ha funcionado desde la firma del contrato, hasta la fecha.

AL HECHO DECIMO TERCERO: No es un hecho.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones, puesto que mi representado ha venido cumplimiento la totalidad de las obligaciones contractuales, como se logra evidenciar con las pruebas aportadas al presente proceso. Asimismo, mi cliente ha adquirido el derecho de renovación que regula el artículo 518 del Código de Comercio y no se fue notificado desahucio antes del 1 de julio del año 2022 del que trata el artículo 518 de la norma en cita, por lo que a la fecha el contrato se prorrogó automáticamente.

EXCEPCIONES

1. Cumplimiento de la obligación – pago por consignación

Como se manifestó anteriormente, mi representado siempre ha cumplido sus obligaciones tal y como se logra probar con el soporte de pago de consignación, los cuales cumplen con la totalidad de los cánones de arrendamiento a la fecha, nótese como los mismos han sido constituidos mes a menos, incluso antes de que se iniciara el presente proceso. De igual forma señor juez, dichos soportes a la fecha se encuentran en poder de la parte demandante, puesto que como se prueba con los anexos, se han enviado mediante correo certificado al domicilio del demandante.

Ahora, frente a los cánones de arrendamiento de los meses de julio, agosto y septiembre del año en curso, si bien es cierto, los depósitos se efectuaron hasta el día tres (3) de septiembre del año en curso, lo cierto es que mi representado actuó de buena fe, puesto que el aquí demandante en un actuar presuntamente de mala fe, le manifestó al señor CESAR que el canon del mes de julio al igual que del mes de agosto del año en curso se los guardara, razón por la cual mi cliente solo procede a materializar los pagos respectivos hasta el mes de septiembre. Prueba de ello se anexa requerimientos vía WhatsApp y documentos enviados por el señor CESAR al aquí demandante.

La buena fe es un principio de orden constitucional regulado en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, que imparte el deber a los ciudadanos de actuar bajo las reglas de la lealtad, honradez y rectitud en todas las relaciones jurídicas. Actuar sobre el cual se enmarco la conducta de mi representado, pues siempre creyó en las solicitudes que realizaba el arrendador en cuanto a que pasaría por el canon de arrendamiento posteriormente, y que mi representado accediera a guardarlo.

Motivo por el cual, configurar un incumplimiento contractual en contra de mi representante constituirá una violación al principio de buena fe, principio del cual se debe sujetar cualquier relación contractual.

2. Mala fe contractual

El artículo 871 del Código de Comercio regula:

“Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natura.”

De lo cual se puede extraer que del artículo 83 del Constitución Política se desprende la buena fe contractual, para el caso en concreto específicamente en materia comercial, entendido este como la lealtad con que deben comportarse las partes en el plano negocial, la cual reviste un aspecto tanto activo como pasivo, la buena fe obliga a las partes a tener un comportamiento leal entre sí, y prohíbe todo tipo de maniobras deshonestas.

Así lo ha reiterado la honorable Corte Constitucional en reiterados pronunciamientos:

- ✓ Sentencia C-865 del 7 de septiembre de 2004, exp. D-5057, mediante la cual se resuelve la demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 252 (total) y 373 (parcial) del Código de Comercio, M. P.: Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL, en la que la Corte expresa: “Según el principio de buena fe contractual, las partes obligadas por un acto jurídico actúan bajo los parámetros de la recta disposición de la razón dirigida al cumplimiento fiel de las obligaciones derivadas del acto. Se trata de reconocer **que al momento de aceptar la realización de una determinada prestación, se procederá con honestidad, lealtad y moralidad**”. En el mismo sentido Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 23 de junio de 1958.
- ✓ SC5250-2021. 6) Los contratantes deben asumir un comportamiento caracterizado por la lealtad frente al otro, tal como lo ordenan los artículos 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio. «A este respecto ha puntualizado la Sala, que “principio vertebral de la convivencia social, como de cualquier sistema jurídico, en general, lo constituye la buena fe, con sujeción al cual deben actuar las personas -sin distingo alguno- en el ámbito de las relaciones jurídicas e interpersonales en las que participan, bien a través del cumplimiento

de deberes de índole positiva que se traducen en una determinada actuación, bien mediante la observancia de una conducta de carácter negativo (típica abstención), entre otras formas de manifestación”, así como que dicho postulado presupone **“que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces”** y que, desde otro ángulo, se identifica **“con la confianza, legítima creencia, la honestidad, la lealtad, la corrección y, especialmente, en las esferas prenegocial y negocial, con el vocablo ‘fe’, puesto que ‘fidelidad quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta leal de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, fiando que esta no lo engañará’”** (Cas. Civ., sent. de 2 de agosto de 2001)»

Principio sobre el cual no se enmarca la conducta del aquí demandante, veamos:

- ✓ El demandante se niega a recibir los cánones de arrendamiento por parte de mi representado, a pesar de que este lo requiere por diferentes medios como mensajes de datos, los cuales se allegan al despacho.
- ✓ Ante los primeros requerimientos el aquí demandante le manifestaba mi representado que pasaría por el dinero correspondiente al canon de arrendamiento, que lo tuviera en su poder, es decir que se lo guardara.
- ✓ El día 15 de septiembre del año en curso el demandante recibe mediante correo certificado de la empresa Inter rapidísimo SAS escrito con los soportes de los pagos por consignación y el día 16 de septiembre el demandado procede a enviarle a mi representada comunicación con desahucio alegando que no se le habían efectuado dichos pagos.
- ✓ A pesar de que desde septiembre el aquí demandante ha venido siendo notificado por correo certificado de los pagos por consignación del canon de arrendamiento, ha guardado silencio a su despacho frente a las medidas cautelares que buscan garantizar una obligación que se encuentra cumplida. Presuntamente, buscando causarle un perjuicio a mi representado, pues su establecimiento de comercio es su única fuente de ingresos, al ser secuestrado no podría realizar su actividad económica de manera normal y no se le permitiría realizar su actividad comercial allí.

- ✓ El 22 de septiembre del año en curso, su despacho dispuso inadmitir demanda tendiente a que la parte determinara los valores adeudados y aun cuando el 15 de septiembre del año en curso recibieron los pagos por consignación realizados, procedieron a subsanar demanda solicitando mediana cautelar por esos valores.

Actuando de los cuales se puede concluir, que presuntamente el aquí demandante de manera fraudulenta siempre quiso hacer incurrir en mora a mi representado a través de engaños, alejándose de esta manera del marco de conducta de buena fe que de él se esperaba. Por lo que un hecho que trasgrede el principio de la buena fe no puede constituir pronunciamientos judiciales a su favor, por el contrario, en la presente relación contractual se debe vincular el principio de buena fe bajo el cual actuó mi representado.

En consecuencia, solicito comedidamente señor juez, declare probadas las pretensiones propuestas y por lo tanto deniegue las pretensiones del presente proceso.

PRUEBAS

Solicito comedidamente señor juez se tengan como pruebas las siguientes:

a. DOCUMENTALES

1. Mensaje de datos de la red social WhatsApp donde se logra evidenciar los requerimientos efectuados por mi representado
2. Depósito de arrendamiento No. 3055098 del Banco Agrario por concepto de canon de arrendamiento del mes de julio del año 2022.
3. Depósito de arrendamiento No. 3055099 del Banco Agrario por concepto de canon de arrendamiento del mes de agosto del año 2022.
4. Depósito de arrendamiento No. 3055075 del Banco Agrario por concepto de canon de arrendamiento del mes de septiembre del año 2022.
5. Requerimiento enviado por mi representado al demandado donde le comunica los pagos por consignación del mes de julio, agosto y septiembre realizados.
6. Certificado de entrega Inter rapidísimo SAS de fecha 15 de septiembre del año en curso.

7. Depósito de arrendamiento No. 3260079 del Banco Agrario por concepto de canon de arrendamiento del mes de octubre del año 2022.
8. Requerimiento enviado por mi representado al demandado donde le comunica los pagos por consignación del mes de octubre realizados
9. Certificado de entrega Inter rapidísimo SAS de fecha 7 de octubre del año en curso.
10. Depósito de arrendamiento No. 3260080 del Banco Agrario por concepto de canon de arrendamiento del mes de octubre del año 2022.
11. Requerimiento enviado por mi representado al demandado donde le comunica los pagos por consignación del mes de noviembre realizados
12. Certificado de entrega Inter rapidísimo SAS de fecha 8 de noviembre del año en curso.

Audios allegados por mi representado:

“

13. Audio número 1, de fecha 05 07 2022, Se busca al señor Lizandro Suarez para cancelar el mes de arriendo del mes de julio y el indica que pasa mañana o después "cuál es el afán, yo paso en cualquier momento y la recojo" desde el segundo 00:05:00 Según el dueño no hay nada de qué preocuparse.
14. Audio número 2, Llamada telefónica al señor Lizandro Suarez el día 07 07 2022 para preguntar qué debo hacer con el dinero arriendo y nuevamente me indica que: "dice estar en recuperación, déjalo ahí que yo paso en cualquier momento" 0:00:40 en adelante.
15. Audio número 3, Mensaje de correo de voz 04 08 2022 al señor Lizandro Suarez dejó el mensaje para el pago del mes de agosto desde 0:00:33.
16. Audio número 4, Mensaje de texto y audio por whatsapp 05 08 2022 al señor Lizandro Suarez Le pregunto qué debo hacer con el dinero del mes de julio y agosto No respondió desde el minuto 0:00:05 en adelante
17. Audio número 5, Conversación telefónica el día 05 08 2022 con el señor Lizandro Suarez quien se encontraba en Bogotá y da la orden de guardar los cánones de arrendamiento de los meses julio y agosto.

18. Audio número 5, Intimidación por parte del abogado el día 14 de septiembre el señor al señor Cesar Gil luego de que le comunicara que no existía ninguna mora en el local comercial.
19. Audio número 6, Reunión organizada por el abogado Mahecha el día 14 de septiembre en un lugar público "Cafe Jardin" donde se utiliza un vocabulario intimidante con el dueño del local comercial y su abogado, minuto 00:05:01 al minuto 06:00:01 dónde habla de "matar" de manera jocosa, Minuto 35:40:01 al minuto 36:00:01, Le manifiesto que no tengo defensor y estoy en desventaja en dicha reunión, Minuto 01:56:01 al minuto 01:56:28 El señor Lizandro Suarez reconoce que tiene el dinero consignado y ofrece devolverlo "julio, agosto, septiembre..." pidiéndome el local en los tres últimos meses, Minuto 02:41:02 al 02:42:02 El abogado reconoce que no hay incumplimiento del contrato
"
20. Versión imprimible correo electrónico mediante el cual mi representado allega las pruebas narradas anteriormente

b. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito comedidamente señor juez citar al demandante, para que en audiencia absuelva el interrogatorio que personalmente le formularé tendiente a determinar el cumplimiento por parte de mi representado, así como su actuación fraudulenta.

c. DECLARACIÓN DE PARTE

Solicito a su señoría se me conceda la oportunidad de interrogar a mi poderdante por cuanto son las partes las que más conocen de la estructura fáctica y circunstancias de tiempo y modo y lugar como ocurrieron los hechos del cumplimiento contractual, así como de su actuar de buena fe.

d. TESTIMONIALES

Solicito respetuosamente señor Juez se cite en la fecha y hora que tenga a bien el Despacho para celebrar audiencia, a declarar a las siguientes personas:

1. Ciro Antonio Ardila Escobar identificado con cedula de ciudadanía N. 19.321.375, quien recibe notificaciones en la dirección de correo electrónico ciro1011@aol.com y número telefónico 3104022342.

2. Mercy Janeth Parra Pardo identificada con cedula de ciudadanía N. 51.663.424, quien recibe notificaciones en la dirección de correo electrónico janethmechas@hotmail.com y numero de teléfono 3102975939.
3. Carlos Andrés Jiménez Galvis quien recibe notificaciones en la dirección de correo electrónica Andresj.fotografia@gmail.com , en la dirección física Calle 7A # 8-64 y número de teléfono 3045480290.
4. Laura Natalia prieto Jiménez quien recibe notificaciones en la dirección de correo electrónica Natacooper@hotmail.com, en la dirección física Calle 7 A # 8 – 46 y número de teléfono 3204473433.
5. Yuber Castellanos Prieto quien recibe notificaciones en la dirección de correo electrónico yubercastellanosp@gmail.com y la dirección física Calle 6 #7-21 villa bernés y número de teléfono 311475868.

Quienes darán testimonio respecto a las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en las cuales mi representado dio cumplimiento a las obligaciones pactadas dentro del contrato de arrendamiento, así como la presunta mala fe del aquí demandante.

ANEXO

Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

Las de las partes las referidas en el escrito de demanda.

El presente el presente recibe notificaciones en la calle 17 número 11-51 de la ciudad de Tunja oficina 414 edificio NovoCenter- Tunja. Correo electrónico algarjuris83@gmail.com y codex.aldros@gmail.com

Agradezco su atención prestada,

Original firmado.

OSCAR ALEJANDRO GARCÍA ESPITIA

Dirección: Calle 17-11-51 oficina 414 edificio Novocenter Tunja – Boyacá
Email: algarjuris83@gmail.com- codex.aldros@gmail.com cel 3102105401



CIVIL-TIERRAS-FAMILIA-ADMINISTRATIVO-LABORAL-NOTARIAL-CONTRATACIÓN-MINERO-DISCIPLINARIO

C.C. No. 7183890 expedida en Tunja
T.P. No. 169306 del C.S.J.



CIVIL-TIERRAS-FAMILIA-ADMINISTRATIVO-LABORAL-NOTARIAL-CONTRATACIÓN-MINERO-DISCIPLINARIO

Dirección: Calle 17-11-51 oficina 414 edificio Novocenter Tunja – Boyacá
Email: algarjuris83@gmail.com- codex.aldro@gmail.com cel 3102105401