

MEMORIAL CONTESTACION EXCEPCIONES PROCESO No.2019-468

Luis Cucunuba <lawyerluisedo@gmail.com>

Mar 28/07/2020 9:53

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Boyaca - Sogamoso <j01cmpalsogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (5 MB)

RESTITUCION DE INMUEBLE No.2019-00468 (1).pdf;

saludos adjunto contestación escrito de excepciones proceso de restitución de inmueble No.2019-468. de acuerdo al horario del despacho.

atentamente,

luis eduardo cucunuba condia

c.c.9533176

t.p.93892

Libre de virus. www.avast.com

*Restitución
Procesos*

PRIME

Doctor:

FABIAN ANDRES RODRIGUEZ MURCIA.

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO.

E.	S.	D.
Expediente.	1	57594003001 2019 00 468 00.
Acción.		Verbal.
Clase.		Restitución de Inmueble Arrendado.
Demandante.		Eliana Castillo Capera.
Demandados.		Jhonatan Fabian Rincón Guio y Matilde Rodríguez de Guio.
Asunto.		Informo el no pago de los cánones de arrendamiento del inmueble objeto de restitución, correspondientes a los meses de Abril, mayo, junio y julio de 2020 por parte de los arrendatarios y contestación de las excepciones propuestas por la parte demandada.
Solicitud.		No oír a los demandados dentro del proceso como consecuencia del no pago de los cánones de arrendamiento, y en consecuencia se profiera sentencia ordenando la restitución del inmueble objeto de la acción y en subsidio, si el H. Despacho persiste en seguir escuchando a los demandados pese a no haber pagado los cánones de arrendamiento señalados, en proveído que así lo ordene, se declaren no probadas las excepciones formuladas.
Sustento.		Inciso 3 numeral 4 del artículo 384 del CGP, en concordancia con lo ordenado dentro del numeral 2.1 del auto de fecha 16 de enero de 2020.

Luis Eduardo Cucunuba Condia, en mi calidad reconocida, en forma respetuosa, informo al H. Despacho que los aquí demandados no han pagado los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de Abril, mayo, junio y julio de la presente anualidad, incumpliendo lo ordenado por el H. Despacho dentro del numeral 2.1 del proveído de fecha 16 de enero de 2020, razón por la cual al tenor de lo normado dentro del artículo 384 del CGP, los demandados no deben ser oídos dentro del proceso y en consecuencia se debe proferir sentencia dentro del proceso ordenando la restitución del inmueble objeto de la demanda.

demandados, pese a que han incumplido con lo ordenado por el despacho en proveído de fecha 16 de enero de 2020 y lo establecido dentro del artículo 384 del CGP, estando dentro del término concedido en auto de fecha 5 de marzo de 2020, respetuosamente manifiesto al H. Despacho que, mediante el presente escrito descorro el traslado de las excepciones propuestas por el aquí demandado Sr. Jhonatan Fabian Rincón Guio, las cuales en su escrito las denomino como:

Inexistencia de la Causa invocada y la de Pago.

Delanteramente debo manifestar al H. Despacho que la excepción propuesta no tiene sustento probatorio y en consecuencia esta llamada al fracaso, toda vez que,

En el contrato de arrendamiento base de la acción, se estableció dentro de la Clausula Quinta: Mejoras: La arrendadora autoriza a los arrendatarios a realizar las mejoras que sean necesarias para la adecuación del inmueble para su explotación económica o comercial; para el uso de actividades lícitas propias de la actividad de parqueadero y/o para el uso permitido por el POT de Sogamoso. Las mejoras autorizadas al momento de la terminación del presente contrato pueden ser retiradas del mismo siempre y cuando no afecten la estructura y estética del Local Comercial Parqueadero y en caso de no poder ser retiradas, los arrendatarios cederán a título gratuito las mismas en favor de la Arrendadora y sin que por ello implique enriquecimiento sin causa en favor de la arrendadora y sin que en ningún momento y bajo ninguna circunstancia los arrendatarios puedan ejercer ningún derecho de retención del Local Comercial parqueadero como consecuencia de las mejoras realizadas, toda vez que las mismas se renuncian en favor de la arrendadora.

Igualmente dentro de la clausula segunda del contrato de arrendamiento base de la acción se estableció que, Los arrendatarios se obligan a usar el inmueble objeto de este contrato única y exclusivamente para actividades lícitas relacionadas única y exclusivamente para el servicio de parqueadero (De bicicletas, motos, carros y demás automotores que quepan por la entrada principal del parqueadero) y que estén permitidas por el POT del municipio de Sogamoso, de acuerdo con el uso de suelos que expida la entidad encargada para tal efecto.

Par. Los arrendatarios se obligan a acatar el código nacional de policía, en consecuencia, para el funcionamiento del establecimiento de comercio dentro del inmueble objeto del contrato, bajo su propio peculio deben reunir toda la documentación requerida para obtener el permiso de funcionamiento del mismo, así como estar al día en el pago de la póliza que se requiera para el funcionamiento del mismo, así como estar al día en el pago de impuestos y demás rubros que por ley les corresponda.

No obstante, lo anterior, en escrito de fecha 5 de septiembre de 2019, los arrendatarios solicitaron a la arrendadora autorización para descontar del canon de arrendamiento el valor de las mejoras por ellos realizadas para cumplir con lo ordenado por el código nacional de policía, documento que fue aportado junto con la demanda y que se relacionó dentro del numeral 3 del acápite de medios de prueba.

En escrito de fecha 6 de septiembre de 2019, la arrendadora informo a los arrendatarios que no los autorizaba para descontar del canon de arrendamiento el valor de las mejoras por ellos realizadas dentro del inmueble, tal y como se prueba con el medio de prueba aportado junto con la demanda, el cual obra dentro del proceso y que fue relacionado dentro del numeral 4 del acápite de medios de prueba.

No obstante, lo anterior, los arrendatarios pese a no estar autorizados para descontar del canon de arrendamiento el valor de las mejoras por ellos realizadas dentro del inmueble para continuar con la explotación económica del mismo, las descontaron, tal y como se prueba con el recibo aportado por los demandados en la contestación de la demanda (Folio 82), confesando así que, no solo no han pagado el saldo del canon de arrendamiento del inmueble correspondiente al mes de Septiembre de 2019, sino que además al descontar del canon de arrendamiento las mejoras realizadas, en forma unilateral y arbitraria modificaron a mutuo propio el contrato de arrendamiento, generando en consecuencia la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada dentro de la demanda.

Así las cosas, se tiene que la excepción propuesta no esta llamada a prosperar, por lo que desde ahora solicito al H. Despacho que en proveído que así lo ordene se declare no probada la excepción propuesta.

Inexistencia a la Obligación.

De acuerdo con los medios de prueba aportados junto con la demanda genitora del proceso y en especial con el relacionado dentro del numeral 4 del acápite probatorio se tiene que los arrendatarios aquí demandados al no ser autorizados por parte de la arrendadora a descontar del canon de arrendamiento el valor de las mejoras por ellos realizadas para continuar con la explotación económica del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, tienen la obligación de realizar el pago del saldo del canon de arrendamiento del inmueble, correspondiente al mes de septiembre de 2019.

Es decir que, los arrendatarios al no ser autorizados por la arrendadora a realizar el descuento del canon de arrendamiento tenían la obligación de realizar el pago total del citado canon de arrendamiento, en consecuencia al no realizar el pago total del canon de arrendamiento surge a la vida jurídica no solo la causal invocada dentro de la demanda para la terminación del contrato, como es el no pago total del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2019, sino que además surge en favor de la aquí demandante el derecho a realizar el cobro del mismo.

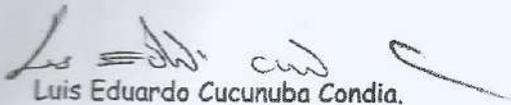
Por lo anterior queda demostrado que la excepción propuesta tampoco esta llamada a prosperar, por lo que desde ahora solicito al H. Despacho que en proveído que así lo ordene se declare no probada la excepción propuesta.

En los anteriores términos descorro el traslado de las excepciones propuestas por el demandado, cumpliendo así con lo ordenado por el H. Despacho en proveído que antecede.

Medios de Prueba.

En forma respetuosa solicito al H. Despacho se ordene tener como medios de prueba de carácter documental los obrantes dentro del proceso, los cuales fueron relacionados y aportados junto con la demanda, en especial el relacionado dentro del numeral 4 del acápite probatorio, mediante el cual la arrendadora aquí demandante informo a los arrendatarios que no autorizaba el descuento del canon de arrendamiento correspondiente al mes de septiembre de 2019.

Respetuosamente,

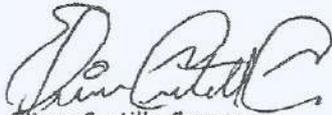

Luis Eduardo Cucunuba Condia.

C.C. No. 9.533.176 de Sogamoso.

T.P. No. 93.892 del CSJ.

penal allí contenida, junto con el pago íntegro del canon de arrendamiento correspondiente al mes de septiembre de 2019.

Respetuosamente,



Eliana Castillo Capera.

C.C. No. 52.086.160 de Bogotá.

Arrendadora inmueble situado en la Carrera 10 No. 12 - 56 de Sogamoso. Parqueadero.

correo electrónico elianacc678@gmail.com



INTERRAPIDÍSIMO S.A.
 NIT: 800251549-7
 Calle 145 No. 45-45, Bogotá
 06/09/2019 02:58 p.m.
 Tiempo Mensaje: 24 segundos
 09/09/2019 06:00 p.m.



700028450448

MENSAJERÍA

BOG ⁵²/₂ | TJA ¹³³/₅₋₁

DESTINATARIO

SOGAMOSO\BOYA\COL

JHONATAN FABIAN RINCON //MATILDE RODRIGUEZ CC 3126567084

CALLE RA 10 N. 12-56

3126567084

DATOS DE ENVÍO

Tipo de envío: **SOBRE MANILA**
 Valor Comercial: **\$ 10.000,00**
 No. de esta pieza: **1**
 Peso por concepto: **0**
 Peso en kilos: **1**
 Índice de seguridad:

LIQUIDACION DEL ENVÍO

Mensajería
 Valor Flete: **\$ 6.300,00**
 Valor Descuento: **\$ 0,00**
 Valor sobre flete: **\$ 200,00**
 Valor otros conceptos: **\$ 0,00**
 Valor total: **\$ 6.500,00**
 Forma de pago: **CONTADO**

Paquete Contiene: **DOCUMENTOS**

REMITENTE

ELIANA CASTILLO CAPERA SAC CC 86051776

Nombre y sede:

CALLE RA 10 N. 12-56

311208796

BOGOTÁ\BOYA\COL

Interrapidísimo S.A. garantiza el envío de los paquetes en el tiempo acordado. El valor del envío es el que corresponde a la tarifa de envío de documentos. El valor de los servicios de mensajería y flete se calcula de acuerdo con el peso y el volumen de los paquetes. El valor de los servicios de mensajería y flete se calcula de acuerdo con el peso y el volumen de los paquetes. El valor de los servicios de mensajería y flete se calcula de acuerdo con el peso y el volumen de los paquetes. El valor de los servicios de mensajería y flete se calcula de acuerdo con el peso y el volumen de los paquetes.



RECIBIDAS SIN RECARGO



DESCARGA TU CELULAR DESCARGANDO NUESTRA APP

NUMERO LINEA DE ATENCIÓN !!!

315 255 4455 @ MARCANDO GRATIS 01 8000 942 - 777

Bogotá D.C., septiembre 6 de 2019.

Señores,

Jhonatan Fabian Rincón Guio.

Matilde Rodríguez de Guio.

Arrendatarios parqueadero Carrera 10 No. 12 - 56 de Sogamoso.

E.

S.

M.

Referencia. Respuesta a su escrito de fecha Sogamoso 5 de Septiembre de 2019.

Asunto. No autorización descuento del canon de arrendamiento por arreglos parqueadero Carrera 10 No. 12 - 56 de Sogamoso.

Eliana Castillo Capera, identificada como aparece al pie de mi firma, domiciliada y residente en la Carrera 26 A No. 61 C - 17, Barrio el campin de Bogotá D.C., en mi calidad de arrendadora del inmueble situado en la Carrera 10 No. 12 - 56 de Sogamoso, en forma respetuosa les manifiesto que no autorizo ningún descuento del canon de arrendamiento por los arreglos locativos realizados dentro del inmueble, en razón a lo siguiente:

1.- Con anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble situado en la Carrera 10 No. 12 - 56 de Sogamoso, parqueadero, Ustedes como arrendatarios conocían de antemano la situación de este, es decir, de mi parte nunca hubo un engaño hacia ustedes por la situación en la cual se encontraba el inmueble, (Escombros dispersos dentro del inmueble, baño en mal estado, etc.), no obstante, ustedes como arrendatarios, en forma libre, espontánea y voluntaria lo tomaron en calidad de arrendamiento, según se prueba con el contrato de arrendamiento No. DAC 001-2018.

2.- Por esa razón, dentro de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento se estableció: "Clausula Quinta: Mejoras: La arrendadora autoriza a los arrendatarios a realizar las mejoras que sean necesarias para la adecuación del inmueble para su explotación económica o comercial; para el uso de actividades lícitas propias de la actividad de parqueadero y/o para el uso



Fecha y Hora de Activación
06/09/2019 02:58 p.m.
Fecha estimada de entrega
09/09/2019 06:00 p.m.



700028450449

BOG 52 | TJA 333
2 | 5-1

MENSAJERÍA

DESTINATARIO
SOGAMOSO\BOYA\COL

JHONATAN FABIAN RINCON //MATILDE RODRIGUEZ 3126567084
CARRERA 10 N. 12-56
3126567084

CONTENIDO
Tipo de servicio SOBRE MANILA
Valor comercial \$ 10.000,00
No. de esta pieza 1
Precio por volumen C
Peso en kilos 1
Nota: 1 solo a red.

CANTIDAD Y MONEDA
Mensajera
Valor Flete \$ 6.300,00
Valor Comercial \$ 5,00
Valor sobre flete \$ 200,00
Valor otros conceptos \$ 0,00
Valor total \$ 6.505,00
Fecha de corte

CONTENIDO DOCUMENTOS

REMITENTE

ELIANA CASTILLO CAPEPI S-5 860517744
CALLE 26 A 6L C-17
BOYACÁ, COLOMBIA

Este servicio de correo permite enviar documentos de cualquier tipo, tamaño y peso, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en el presente manual de servicios. Para mayor información consulte el manual de servicios de correo en línea o llame al 111. Este servicio no garantiza la entrega en tiempo y forma, pero sí garantiza la entrega en el día y hora acordada. El valor del servicio se calcula en base al peso y volumen del documento. El valor del servicio se calcula en base al peso y volumen del documento. El valor del servicio se calcula en base al peso y volumen del documento.

Form fields for address and recipient information, including checkboxes for 'Entrega en mano' and 'Entrega en domicilio', and fields for 'Formato No.' and 'Fecha de entrega'.

DIA	MES	AÑO	HORA	MIN
09	09	19	06	00
09	09	19	06	00
09	09	19	06	00

Destinatario: JHONATAN FABIAN RINCON
Apellidos: RINCON FABIAN
Código de identificación: 3126567084

Observaciones:
a) Suma de pago
Superficie Postal Mensajera
317 punto.0919

Presión Sentinal
C.C. 1.057.541.210