

## contestacion de la demanda

John Alexander Pinzon Restrepo <alexander.pinzon@cohenabogados.com.co>

Mar 16/05/2023 4:59 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo

<jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>;mercecas22@hotmail.com <mercecas22@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (197 KB)

contestacion de la demanda.pdf;

Señores:

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TENJO**

**E. S. D.**

Asunto: Contestación de la demanda

Demandante: YIMMY ALEXANDER MONDRAGON GARCIA

Demandado: FRESAS VILLA SAN CARLOS S.A.S.

Radicado: 25994089001-2023-00064-00

Cordial Saludo,

**JOHN ALEXANDER PINZÓN**

 <a href="#">Correo de Cohen Abogados - RV_ Poder Fresas Vil...</a>
 <a href="#">Poder- Fresas Villa San Carlos (1).pdf</a>
 <a href="#">PRUEBAS (1).pdf</a>
 <a href="#">VID-20230505-WA0009.mp4</a>
 <a href="#">VID-20230505-WA0010.mp4</a>
 <a href="#">VID-20230505-WA0011.mp4</a>
 <a href="#">VID-20230516-WA0012.mp4</a>

**RESTREPO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.026.580.086 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 273.031 del C. S de la Judicatura, en mi calidad de apoderado especial de la empresa **FRESAS VILLA SAN CARLOS S.A.S.**, con NIT 901.302.935 – 6, representada legalmente por el señor Carlos Andrés Téllez Rueda, mayor de edad, con cedula de ciudadanía No. 5.771.967, por medio de la presente me permito **CONTESTAR DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, interpuesta por el señor **YIMMY ALEXANDER MONDRAGON GARCIA**, el pronunciamiento se hace conforme a lo establecido en la Ley 2213 de 2022 y al Código General del Proceso, teniendo en cuenta que el correo electrónico llegó a spam y fue leído por mi cliente hasta el 5 de mayo de 2023, por lo que se da respuesta en los siguientes términos:

--

Cordialmente;



# John

Alexander Pinzón

**SOCIO**

**ÁREA DER. PÚBLICO**



**Móvil:** (+57) 314 279 4066 (031) 937 0843  
**Dirección:** Carrera 7 No. 32 - 33 Bogotá D. C.  
**Edificio Telesentinel - Oficina:** 1402  
**Mail:** alexander.pinzon@cohenabogados.com.co  
[www.cohenabogados.com.co](http://www.cohenabogados.com.co)

Señores:

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TENJO**

**E. S. D.**

Asunto: Contestación de la demanda

Demandante: YIMMY ALEXANDER MONDRAGON GARCIA

Demandado: FRESAS VILLA SAN CARLOS S.A.S.

Radicado: 25994089001-2023-00064-00

Cordial Saludo,

**JOHN ALEXANDER PINZON RESTREPO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.026.580.086 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 273.031 del C. S de la Judicatura, en mi calidad de apoderado especial de la empresa **FRESAS VILLA SAN CARLOS S.A.S.**, con NIT 901.302.935 – 6, representada legalmente por el señor Carlos Andrés Téllez Rueda, mayor de edad, con cedula de ciudadanía No. 5.771.967, por medio de la presente me permito **CONTESTAR DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, interpuesta por el señor **YIMMY ALEXANDER MONDRAGON GARCIA**, el pronunciamiento se hace conforme a lo establecido en la Ley 2213 de 2022 y al Código General del Proceso, teniendo en cuenta que el correo electrónico llego a spam y fue leído por mi cliente hasta el 5 de mayo de 2023, por lo que se da respuesta en los siguientes términos:

**RESPECTO A LOS HECHOS**

1. No es cierto, como se observa incluso en las manifestaciones de la demanda el contrato fue con la empresa VILLA FRAGARIA, sin embargo, este contrato no tiene nada que ver con lo acá pretendido o alegado.
2. Parcialmente cierto, el valor inicial por los 10.000 mts cuadrados era de \$1.500.000.



3. Es cierto.
4. No es cierto, desde el principio se estableció que la empresa que iba a tomar dicho arriendo era FRESAS VILLA SAN CARLOS, por lo que no se realizó contrato directamente con los señores Andrés Téllez y Constanza Palacio. Desde el primer momento se indicó que era dicha persona jurídica con la que se estaba celebrando el contrato de arrendamiento. De acuerdo con lo indicado por el demandante al representante legal de mi representada el contrato tenía una duración de mínimo 10 años o si quería toda la vida, manifestaciones realizadas por Jimmy.
5. Mi cliente no tiene presente esa información o la existencia de ese correo electrónico, sin embargo, recuerda que tuvo una discusión con el señor Jimmy por tomarse de manera abusiva parte del terreno que mi cliente había arreglado. Por que esos 2.100 metros eran de vital importancia para mi cliente. No hubo contrato por escrito.
6. Es cierto, sin embargo, se indica que dicha terminación contractual era ilegal toda vez que el plazo estipulado como lo mencione es numerales anteriores, era de mínimo 10 años o toda la vida, palabras pronunciadas por el señor Jimmy.
7. No es cierto, se han realizado los pagos del arriendo, sin embargo, la luz no se ha pagado en razón a que el señor Jimmy desde el mes de diciembre del año 2022, desconectó del poste de energía eléctrica que queda en su propiedad los cables de luz haciendo que la máquina encargada de regar el agua no sirviera ocasionando pérdida de los cultivos hidropónicos de mi cliente, razón por la cual el señor Jimmy afectó de manera grave la tenencia del inmueble. Por lo que mi cliente desde ya desconoce el valor del recibo público de la luz ya que no lo ha disfrutado.

A su vez, se menciona que el predio arrendado también estaba con agua, sin embargo, el señor Jimmy nunca prestó dicho servicio por lo que le tocó a mi cliente comprar agua del vecino.



A pesar de que el demandante desconoció los derechos de mi cliente al quitar la luz, mi cliente realizó el pago de los cánones adeudados el día 3 de mayo de 2023, esto con el fin de ser escuchados en el presente proceso, por un valor de \$4.412.000, es decir, los meses de diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2023.

8. No es cierto, mi cliente por culpa del señor Jimmy ha perdido mucho dinero ya que producto del corte de luz que se realizó se perdieron las plantas y por lo tanto la producción, razón por la cual fue imposible realizar el pago en las fechas debidas.
9. No es cierto, no existe causal por parte del demandante para exigir la restitución del bien inmueble arrendado.

## EXCEPCIONES

### **Improcedencia de la acción por el incumplimiento del numeral 1 del art. 384 del Código General del Proceso**

Se debe tener en cuenta, que la acción de restitución de bien inmueble arrendado, es una acción reglada por nuestro ordenamiento que encuentra sustento en el artículo 384 del Código General del Proceso, que indica:

*“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

*1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*



Como se observa en este caso puntual, no existe evidencia si quiera sumaria, que vincule a la empresa **FRESAS VILLA SAN CARLOS S.A.S.** con un contrato de arrendamiento comercial, razón por la cual no es procedente si quiera continuar con el trámite procesal de esta demanda.

### **Imposibilidad de disfrute de la cosa arrendada por cortar la luz del predio en el mes de diciembre de 2022**

El artículo 1982 del Código Civil, estableció las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas, de la siguiente manera:

*“ARTICULO 1982. <OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR>. El arrendador es obligado:*

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.*
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.*
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.”*

Es menester indicar, que el inmueble el cual fue arrendado tenía como fin último un cultivo hidropónico de fresa el cual se abastecía por razones propias del cultivo se tenía que abastecer con menor cantidad de agua pero con mayor frecuencia, razón por la cual se requiere una moto bomba la cual debe tener corriente eléctrica permanente para que pueda operar.

Sin embargo, se debe indicar que la corriente eléctrica se proporciona al predio a través de un poste artesanal que se encuentra ubicado en el predio de mayor extensión donde queda el lote objeto del contrato de arrendamiento; entendiéndolo anterior, a principios de diciembre de 2022 los cables de la energía eléctrica que se derivaban de ese poste aparecieron cortados como se observa en la foto. Dicha desconexión obedece única y exclusivamente a causas imputables del señor Jimmy, ya que a esa área del terreno solo se entra con autorización de él.



Apenas dejaron de servir las motobombas se envió un técnico para que determinará cuales eran las fallas que estaba presentando el sistema de riego que tenía el cultivo, después de una minuciosa verificación la persona encargada tuvo que desplazarse hasta el poste de energía de donde proviene la electricidad y se dio cuenta que los cables habían sido desconectados, y dicha desconexión era claro que se había dado de manera manual y no porque simplemente se soltaron los cables, en razón a esto solo es responsabilidad del señor Jimmy ya que el acceso a dicho lugar solo es posible por la autorización del demandante.

En razón a esto, al no tener servicio de energía eléctrica que alimente a la motobomba las plantas fueron muriendo a pesar de los esfuerzos por regar manualmente las plantas, sin embargo, al cabo de 4 días fue imposible sostener el cultivo por lo que todas las plantas se marchitaron y el cultivo en general se perdió. Una vez ocurrió esto, el señor Jimmy autorizó nuevamente la conexión pero ya era tarde para realizar dicha conexión en la que fluyera agua.

Y es que dicha conducta tiene sentido ya que como el mismo demandante indica, trato de dar por terminado el contrato de arrendamiento, a pesar de no tener un fecha de terminación de contrato. Es más, dentro de las causales que alega el demandante no hace referencia a la terminación del contrato sino simplemente al pago.

Sin embargo, es difícil que dada la contingencia por culpa del señor Jimmy se hayan realizado los pagos a tiempo y más aun, cuando lo que pretende el demandante es sacar a mis clientes por cualquier medio, incluyendo las vías de hecho.

**Desconocimiento de los cobros de energía eléctrica de los meses de diciembre, enero, febrero, marzo y abril en adelante.**

Como se evidencia, una vez dañado el cultivo no ha habido oportunidad de continuar con la empresa, razón por la cual la única conexión a la energía eléctrica era la motobomba, esta al estar apagada y ser retirada del sitio (retirada por terceros no por mi cliente), no hay manera de que



existe consumo alguno, por lo anterior, no es lógico que se esté haciendo un consumo tan elevado y más aun cuando ni siquiera allega la factura de energía eléctrica.

Así las cosas, objetamos de manera contundente los cobros realizados por servicios públicos, y en caso de quererse otorgar dicho valor de la factura deberá probarse cuanto son los kilovatios consumidos por nosotros.

### **Incumplimiento por parte del arrendador del contrato de arrendamiento.**

Dentro del libelo de la demanda se observa que el metro cuadrado fue reducido de manera unilateral por parte del demandante, hecho que configura como confesión en el libelo de la demanda, ya que mi cliente en ningún momento estuvo de acuerdo con dicha reducción del espacio arrendado, así como no es cierto que el valor del canon de arrendamiento bajo, ya que por ese valor se había contratado.

Dicho incumplimiento primigenio hace imposible que el demandante pueda invocar la acción de restitución de inmueble arrendado ya que no existe en este momento entrega total del inmueble sino por el contrario solo parcial.

También hay incumplimiento a las obligaciones del señor Jimmy, ya que ha mandado a trabajadores de su finca para que invada el terreno y lo usufructe a partir de la infraestructura que hay en el lugar como se observa en el video que esta como prueba.

## **PRUEBAS**

### **DOCUMENTALES**



1. Constancia de consignación meses de diciembre de 2022 a mayo de 2023 a través del portal de Davivienda.
2. Cámara de comercio de Fresas Villa San Carlos S.A.S.
3. Tres fotos en las que se evidencia la desconexión de la energía eléctrica.
4. Video del estado actual del terreno
5. Video de antes de que se cortara la energía eléctrica.
6. Video de los linderos
7. Video en el que se le reclama a un trabajador de Jimmy de estar usando las instalaciones de propiedad de mi cliente.

## TESTIMONIALES

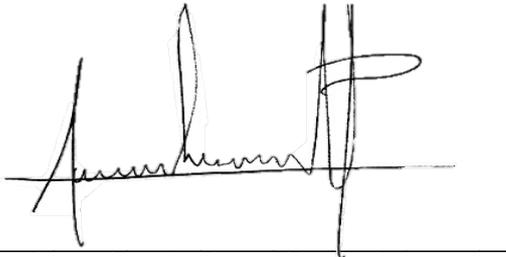
1. William Gabriel Ospina Quiceno, con cedula de ciudadanía No. 16.114.871, era el administrador en Tenjo de las fresas, a él le consta como se fue la luz del inmueble, así como la imposibilidad de pasar agua, por lo que observo como se fueron dañando los cultivos de fresa. Bajo juramento manifestamos que desconocemos el correo electrónico.
2. Santiago Orozco Bernal, con cedula de ciudadanía No. 3.198.692, celular 311 869 4626, al señor le consta todo lo relacionado con el corte de la luz ya que él era el encargado de arreglar la motobomba y esas cuestiones.
3. José Danilo Moncada Molina, con cedula de ciudadanía No. 4.083.268, celular 310631 9449, él era el encargado del cultivo, a él se le manifestó por parte de Jimmy que no podía volver más al cultivo ni ninguno de los trabajadores de mi cliente.
4. Gladis Constanza Palacio Castilla, con cedula de ciudadanía No. 37.326.922, a ella le consta el negocio ya que estuvo pendiente y en las reuniones respectivas en la que se ejecutó el negocio. Recibe notificaciones a [aqladiss@hotmail.com](mailto:aqladiss@hotmail.com)



## NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones al correo electrónico [alexander.pinzon@cohenabogados.com.co](mailto:alexander.pinzon@cohenabogados.com.co) o al celular 3142794066.

Cordialmente,



**JOHN ALEXANDER PINZÓN RESTREPO**

C.C. 1.026.580.086 de Bogotá

T.P. 273.031 del C. S de la J.



Móvil: (+57) 314 279 4066

Dirección: Carrera 7 No. 32 - 29 Bogotá D. C.

Edificio Telesentinel - Oficina: 1402

Mail: [alexander.pinzon@cohenabogados.com.co](mailto:alexander.pinzon@cohenabogados.com.co)

[www.cohenabogados.com.co](http://www.cohenabogados.com.co)