
Cordial Saludo

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE

Neiva – Huila

Asunto: Contestación a la demanda instaurada por Miguel Antonio Cedeño Tamayo con radicado No. 410014189004 2021 00441

LUIS FABIO BELLO FIERRO, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.075.300.128, con domicilio en el km 2 vía Caguán – Ulloa del Municipio de Rivera y con tarjeta profesional No. 337946, obrando en mi calidad de apoderado de **GILBERTO TOVAR RUIZ** identificado con la cedula de ciudadanía No. 7694022 y **PRESENTACIÓN AGUILAR CRUZ** identificada con al cedula de ciudadanía No. 7.694.0221; se dispone a contestar dentro del término legal oportuno, la demanda instaurada por el señor Miguel Antonio Cedeño Tamayo, en los siguientes términos:

RESPECTO A LOS HECHOS

PRIMERO: Este hecho contiene varias circunstancias fácticas, las cuales se responden de la siguiente manera:

- 1.1.** Es cierto, que entre el demandante y los demandados se suscribió contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 4 2-04 de la ciudad de Neiva – Huila cuyos linderos generales corresponden a los indicados.
- 1.2.** Es cierto que la coarrendataria del contrato de arrendamiento del local comercial es la señora Presentación Aguilar Cruz.
- 1.3.** Es cierto, que el local comercial por el cual se realizó el contrato de arrendamiento fue por 20 mts de largo y 3 metros de ancho, conforme a las clausulas adicionales enunciadas en el contrato de arrendamiento, situación que no fue respetada por el arrendador.

SEGUNDO: Este hecho contiene varias circunstancias fácticas, las cuales se responden de la siguiente manera:

-
- 2.1. Es cierto, que entre el demandante y los demandados se suscribió contrato de arrendamiento desde el 1 de abril del 2015 y hasta el 31 de marzo del 2016.
 - 2.2. Es cierto, que en el contrato de arrendamiento suscrito para el 1 de abril del 2015 se pactó el aumento del 20% del canon de arrendamiento al vencimiento de cada periodo contractual
 - 2.3. No es cierto que se haya aplicado el ajuste económico del canon de arrendamiento, pues el demandante no adjunto prórroga del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes para el 1 de abril del 2015 en el cual se dejara por sentado y establecido dicha condición contractual para los periodos comprendidos del 2016 al 2021, pues al contrario de lo afirmado, los cánones posteriores fueron consensuados de manera verbal y muy inferiores al 20% de incremento anual.
 - 2.4. Es cierto, que el canon de arrendamiento para el 2020 y 2021, se encuentra pactado en quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000); por ende, es claro que **el actor de la demanda incurre en una incongruencia** al afirmar que el canon de arrendamiento se aumentaba por periodo contractual vencido del 20% y a la vez afirmar que para el 2020, el canon de arrendamiento correspondía a quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000), pues de seguir su lógica, para el 1 de abril del 2016, el canon de arrendamiento sería de cuatrocientos ochenta mil pesos (\$480.000), para el 1 de abril del 2017 de quinientos setenta y seis mil pesos (\$576000), para el 1 de abril del 2018 de seiscientos noventa y un mil doscientos pesos (\$691200), para el 1 de abril del 2019 de ochocientos veintinueve mil cuatrocientos cuarenta pesos (\$829440) y para el 2020 de novecientos noventa y cinco mil trescientos veintiocho pesos (\$995328).

TERCERO: No es cierto que mis poderdantes no hallan cancelado los cánones de arrendamiento del mes de febrero, marzo, abril y mayo del 2021, dado que contrario a lo manifestado por el aquí demandante, es el señor Miguel Antonio Cedeño Tamayo quien se ha reusado a recibir los cánones de arrendamiento y por tal motivo, se tenido que recurrir a la consignación de los mismos por Efecty.

Así las cosas, los demandados han cancelado los siguientes cánones

Diciembre del 2020	9-167745238 del 3 de diciembre del 2020 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000)
Enero del 2021	9-171612846 del 13 de enero del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000)
Febrero del 2021	9-173975793 del 8 de febrero del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000)
Marzo del 2021	9-177061505 del 12 de marzo del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil (\$540.000)
Abril del 2021	9-181033827 del 30 de abril del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil (\$540.000)
Mayo del 2021	9-183254330 del 27 de mayo del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000)
Junio del 2021	9-184465360 del 11 de junio del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000)

Que aunado a lo anterior, ha de señalarse que conforme al certificado de relación de Giros de Efecty y chat de WhatsApp sostenida entre la señora Presentación Aguilar Cruz, Gilberto Tovar Ruiz y el señor Miguel Antonio Cedeño Tamayo, el demandante conocía de las consignaciones realizada, por lo cual se extraña, que aduzca de manera malintencionada la mora en el canon de arrendamiento para los meses de febrero, marzo, abril y mayo del 2021, cuando el mismo ha retirado dichos emolumentos como bien se podrá corroborar con el certificado de relación de giros de Efecty.

CUARTO: No es un hecho, razón por la cual no me manifiesto al respecto.

QUINTO: Los demandados actualmente se encuentran al día con sus obligaciones y por tanto, tendrán el derecho a ser escuchado en audiencia.

SEXTO: Parcialmente cierto, pues efectivamente se suscribió el contrato de arrendamiento el 1 de abril del 2015, no obstante, las cláusulas no pueden ser contrarias a la ley o constitución política.

SEPTIMO: No es un hecho, razón por la cual no me manifiesto al respecto

RESPECTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y a cada una de las pretensiones de la demanda, y a que se realice la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre Miguel Antonio Cedeño Tamayo y el señor Gilberto Tovar Ruiz y a todo tipo de condena proferida en contra de mis poderdantes, ya que dichas pretensiones carecen de cualquier clase de respaldo factico y jurídico, entre otras razones, porque no se ha incumplido por parte de los demandados sus obligaciones contractuales.

Adicional a lo anterior, las pretensiones están llamadas a fracasar debido a lo siguiente; a) El arrendatario ha cumplido con sus obligaciones estipuladas en el contrato de arrendamiento; b) es el arrendador quien en primera medida y de mala fe, se ha reusado a recibir los cánones de arrendamiento; y c) es el arrendador quien ha realizado prácticas abusivas y ha incumplido inicialmente el contrato de arrendamiento al no recibir los cánones de arrendamiento, al no entregar paz y salvo y es quien a través de medios despótico y caprichoso ha realizado remodelaciones sin consentimiento del arrendador, sin la licencia de construcción y sin previo acuerdo entre las partes inmersas en el contrato de arrendamiento, lo cual da en ultimas a la configuración de la causal de excepción de contrato no cumplido.

EXCEPCIONES DE MERITÓ

Solicito al despacho que además del deber impuesto legalmente, en el sentido de declarar todas aquellas excepciones que se acrediten en el

proceso (Inciso 1 del artículo 282 del C.G.P), se atienda a las siguientes excepciones de mérito que se expondrán a continuación:

1. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE DEL ARRENDATARIO

Como primera medida, es necesario señalar que el señor Gilberto Tovar Ruiz y la señora Presentación Aguilar Cruz, arrendatario y coarrendatario del local comercial ubicado en la carrera 4 2-04 de la ciudad de Neiva - Huila; suscribieron contrato de arrendamiento con el aquí demandante, desde el 1 de abril del 2015.

Al respecto, es menester indicar que no es cierto que el señor Gilberto Tovar Ruiz y la señora Presentación Aguilar Cruz se encuentren actualmente en mora con el pago de los cánones de arrendamiento, toda vez que como bien se podrá constatar en los desprendibles de pagos 9-167745238, 9-171612846, 9-173975793, 9-177061505, 9-181033827, 9-183254330 y 9-184465360 y el certificado de relación de Giros de Efecty, los aquí demandados han cumplido con sus obligaciones contractuales, pese a las dificultades financiera por cuenta del Covid 19 y el Paro Nacional que ha venido pasando facturas en el año 2020 y 2021.

Ahora bien, es pertinente resaltar que el señor Miguel Antonio Cedeño Tamayo conocía de las consignaciones realizadas, pues los demandados en su debida oportunidad le informaban, tal es así que conforme al certificado de relación de giros del 15 de junio del 2021, el aquí demandante retiro los cánones de arrendamientos pagados por Efecty de los meses de octubre, noviembre, diciembre del 2020 y enero, febrero, marzo y abril del 2021

Por ende, solicito que se declare probada la excepción de cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario y se condene en costas al demandante, ya que los aquí demandados han cumplido cabalmente con el pago del canon de arrendamiento del local comercial.

2. RENUENCIA POR PARTE DEL ARRENDADOR PARA RECIBIR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL

Entre el demandante Miguel Antonio Cedeño Tamayo y los demandados Gilberto Tovar Ruiz y Presentación Aguilar Cruz, existe un contrato de arrendamiento desde el 1 de abril del 2015.

Al respecto, es menester destacar que el sitio y lugar pactado para el pago del canon de arrendamiento era en la carrera 4 3- 57 Barrio Centro de la Ciudad de Neiva –Huila.

No obstante, pese haberse acordado dicha situación fáctica en el contrato de arrendamiento, el aquí demandante a partir de junio del 2020 se ha rehusado a reunirse, a recibir, a facilitar información de cuenta bancaria para consignarle los cánones de arrendamiento y a expedir paz y salvo a los arrendatarios, razón por la cual, los aquí demandados se ha visto en la obligación de consignarle los mismos a través de Efecty, hecho de la cual se informa de manera oportuna al aquí demandante.

Lo anterior, tiene respaldo en el certificado de relación de Giros de Efecty a través del cual se puede corroborar el pago del canon de arrendamiento para los meses de octubre, noviembre y diciembre del 2020 y enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio del 2021, soporte documental que se encuentra también sustentado con los desprendibles de giros No. 9162460752, 9164870755, 9167745238, 9171612846, 9173975793, 9177061505, 9181033827, 9183254330 y 9184465360, los cuales se encuentran también adjuntos a la presente.

En igual sentido, al analizar la documentación señalada podrá usted observar que el arrendador ha retirado los cánones de arrendamiento consignados a través de efecty, pues siempre que se realizaba los giros correspondiente, los demandados avisaban oportunamente a través del WhatsApp personal de Miguel Antonio Cedeño Tamayo la cancelación del canon de arrendamiento, como bien se podrá establecer con el chat del 25 de agosto del 2020, 8 de septiembre del 2020, 16 de septiembre del 2020, 4 de noviembre del 2020, 10 de noviembre del 2020, 3 de diciembre del 2020, 13 de enero del 2021, 8 de febrero del 2021, 12 de marzo del 2021, 30 de abril del 2021, 27 de mayo del 2021 y 11 de junio del 2021.

Que sumado a lo indicado, dicha situación fáctica planteada como excepción tiene fundamento en la grabación telefónica sostenida entre

Miguel Antonio Cedeño Tamayo y el señor Gilberto Tovar Ruiz el 13 de agosto del 2020 en AUDIO 20200916 – WA0028, por medio de la cual, se puede perfectamente escuchar del minuto 2:05 al minuto 2:16, lo siguiente:

“Arrendatario: Bueno, el arriendo de este mes, ¿se lo consigno o se lo pago a usted?”

Arrendador: Hermano, yo plata no puedo recibir, usted verá si lo consigna”

En este orden de idea, una vez analizado el audio 20200916 – WA0028, podrá señor juez llegar a la conclusión inequívoca de que el aquí arrendador ha obrado de mala fe al no recibir los cánones de arrendamiento para provocar la restitución de bien inmueble arrendado, dejando entre ver, la malicia, la mala fe y la deshonestidad del señor Miguel Antonio Cedeño Tamayo, dado que primero, incumplió lo inicialmente pactado en el contrato de arrendamiento referente al lugar y sitio de pago de los cánones de arrendamiento y segundo, se ha rehusado a remitir paz y salvo de los cánones de arrendamiento, como se podrá constatar con las capturas de pantalla de WhatsApp del mes de septiembre del 2020, a través de la cual, se le solicita expresamente el certificado de paz y salvo y este omite entregarlo.

Por lo anterior, solicito que declare probada la excepción y se condene en costas al demandante.

3. EXISTENCIA DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO

No se puede ser indolente o ajeno al panorama político social y económico causado por cuenta del Covid 19 y el paro nacional, puesto que es de conocimiento publico los estragos en los estados financiero que ha dejado la pandemia en lo pequeños, medianos y grandes comerciante y la frenada de la economía a razón de los bloqueos en vías nacionales.

Teniendo en cuenta lo anterior, es razonable y justificable el retraso en el pago de los cánones de arrendamiento de febrero a junio del 2021, motivo por el cual NO es un argumento lo suficientemente fuerte para dar pie a la resolución del contrato de arrendamiento, toda vez que deberá tenerse en cuenta tres aristas de suma importancia para

el caso en estudio, la primera, **es que el local comercial estuvo cerrado desde a finales de marzo hasta principio de junio del 2020 por cuenta del Aislamiento preventivo ordenado por el Gobierno Nacional para la mitigación y prevención por Covid 19**; segundo, que **el aquí demandante de manera reiterativa y deshonestamente, se ha reusado a recibir los cánones de arrendamiento del local comercial**; y tercero, **el paro nacional presentado desde 28 de abril del 2021 y que todavía persiste a la fecha de presentación de la contestación de la demanda, han menguado la económica y la solides de las micro empresas.**

En relación con la primera y última arista, es preciso indicarle al señor juez y al aquí demandante que no puede ser ajeno e indolente al panorama político social y económico por cuenta del aislamiento preventivo obligatorio ordenado para la mitigación y prevención de contagio por Covid 19 los cuales se encuentran debidamente reglamentado en el decreto 457, 539 y 749 del 2020 y a la frenada de la económica por cuenta del paro nacional, ya que dicha política estatal y la situación de inestabilidad del país ha puesto en aprieto y aprueba los estados financiero tanto de los pequeños como grandes comerciante, situación que para el caso de mi poderdante no ha sido diferente, ya que al cerrarse el comercio y ante los nulos ingreso, o excesivas restricciones, se ha dificultado pagar en los plazos oportunos el canon de arrendamiento.

4. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Cabe resaltar que el local comercial objeto de la restitución del bien inmueble arrendado, tenía longitud de 20 metro de largo y 3 de ancho, situación la cual puede ser corroborada en las cláusulas adicionales del contrato.

Al respeto cabe mencionar, que a mediados de mes de marzo del 2020, el señor Miguel Antonio Cedeño Tamayo entró de manera arbitraria y sin consentimiento alguno al local comercial objeto del contrato de arrendamiento.

Que dicha actuación arbitraria tenía como móvil el levantamiento de un muro de construcción y la demolición del techo del local comercial

ubicado en la carrera 4 2-03 de la cual mis poderdantes tienen la calidad de arrendatarios.

Ahondado a lo anterior, es necesario mencionar que el señor Miguel Antonio Cedeño Tamayo no le consulto la remodelación, así como tampoco le aviso de la construcción que se le iba a realizar al local comercial objeto del contrato de arrendamiento entre las partes aquí involucradas.

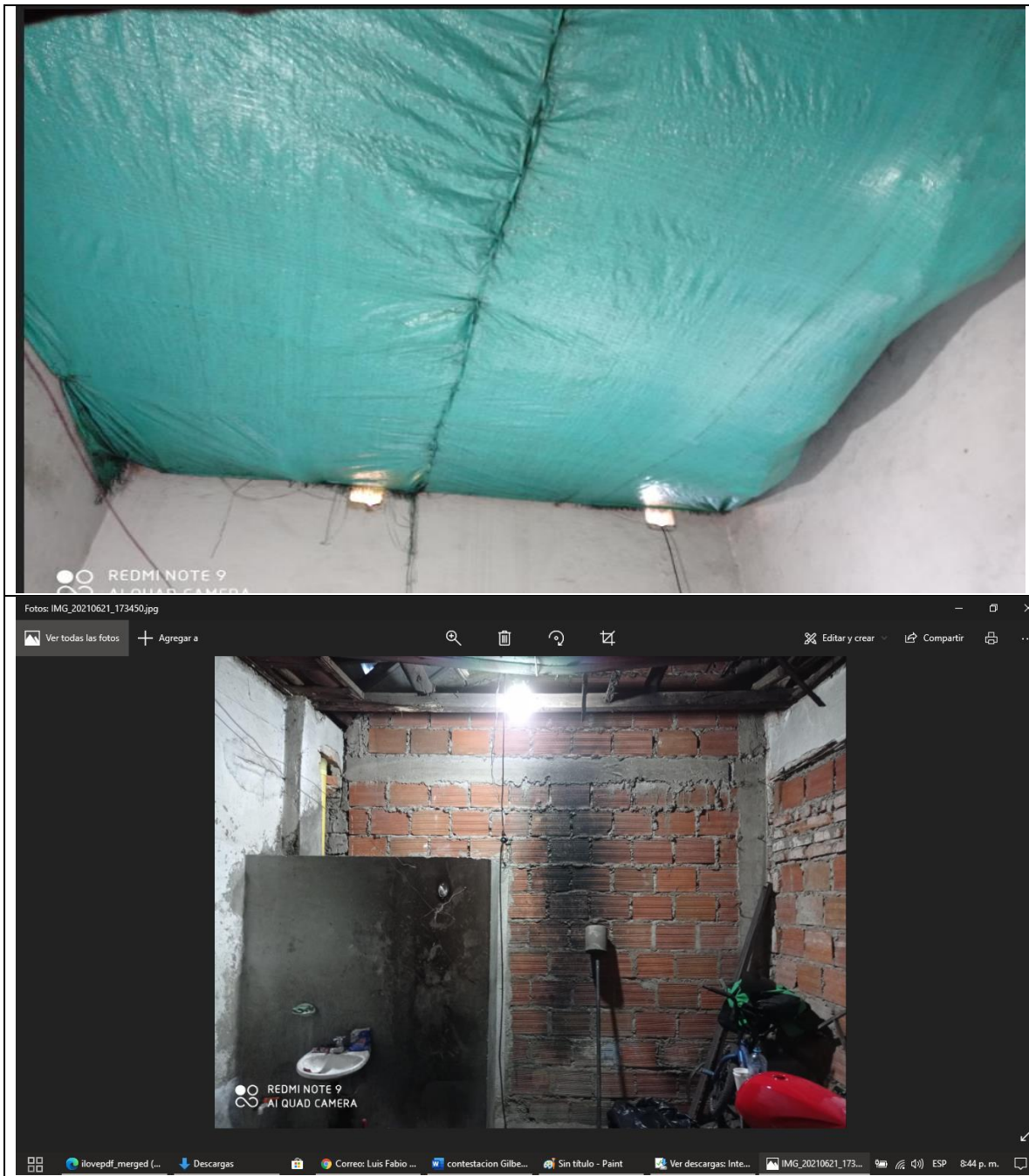
Tal acontecimiento conllevo a que el local comercial ubicado en la carrera 4 2-03 de la ciudad de Neiva **pasara de medir 20 metro de largo con tres de ancho a 7 metros de largo y 3 de ancho**, modificación la cual no fue previamente acordada entre las partes inmersa en el contrato de arrendamiento, pues no existe otro si, conversación a través de WhatsApp en donde se acepten dichas reestructuraciones.

Que dichas remodelaciones afectó considerablemente el área del local arrendado, como se podrá verificar en las imagen adjuntas





DESPUES DE LA REMODELACION





En cuanto a la modificación realizada a la estructura de local, ha de resaltarse que carece de la licencia de construcción, el arrendador de manera maliciosa realizó conexiones ilegales y no dejó en su estado original el local comercial, pues el techo no se encuentra bien estructurado, los ladrillos de la pared se encuentran sueltos, siendo la misma a toda luz insegura, y por ende, quien incumplió el contrato de arrendamiento es el arrendador y no los arrendatarios, pues como podrán observar en los desprendibles de pago, los mismos se encuentran al día con los cánones y es este quien a través de artimañas

PRUEBAS

Solicito al señor Juez, decretar, practicar y valorar los siguientes medios de prueba

DOCUMENTALES

-
1. Certificado de relación de giros del 15 de junio del 2021 expedido por Efecty; documento útil, conducente y pertinente a demostrar el pago del canon de arrendamiento realizado por los arrendatarios y del respectivo retiro de dinero por parte del arrendador.
 2. Factura de venta No. 9-167745238 realizada para el 3 de diciembre del 2020 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000); documento útil, conducente y pertinente a demostrar el pago del canon de arrendamiento para el mes diciembre del 2020
 3. Factura de venta No. 9-171612016 realizada el 13 de enero del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000); documento útil, conducente y pertinente a demostrar el pago del canon de arrendamiento para el mes de enero del año en curso.
 4. Factura de venta No. 9-173925793 realizada el 8 de febrero del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000); documento útil, conducente y pertinente a demostrar el pago del canon de arrendamiento para el mes de febrero del año en curso.
 5. Factura de venta No. 9-177061505 realizada el 12 de marzo del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000); documento útil, conducente y pertinente a demostrar el pago del canon de arrendamiento para el mes de marzo del año en curso.
 6. Factura de venta No. 9-181033827 realizada el 30 de abril del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000); documento útil, conducente y pertinente a demostrar el pago del canon de arrendamiento para el mes de abril del año en curso.
 7. Factura de venta No. 9-183254330 realizada el 27 de mayo del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000); documento útil, conducente y pertinente a demostrar el pago del canon de arrendamiento para el mes de mayo del año en curso.

-
8. Factura de Venta No. 9-184465360 realizada el 11 de junio del 2021 por el valor de quinientos cuarenta mil pesos (\$540.000); documento útil, conducente y pertinente a demostrar el pago del canon de arrendamiento para el mes de junio del año en curso.
 9. Chat de WhatsApp sostenido entre Gilberto Tovar Ruiz y el señor Miguel Antonio Cedeño Tamayo del 25 de agosto, 8 de septiembre y 16 de septiembre del 2020; documento útil, conducente y pertinente a demostrar el conocimiento del arrendador respecto a las consignación realizadas a través de Efecty, del canon de arrendamiento.
 10. Chat de WhatsApp sostenido entre la señora Presentación Aguilar Cruz y el señor Miguel Antonio Cedeño Tamayo del 4 de noviembre, 10 de noviembre, 3 de diciembre del 2020 y 13 de enero, 8 de febrero, 12 de marzo, 30 de abril, 27 de mayo y 11 de junio del 2021; documento útil, conducente y pertinente a demostrar el conocimiento del arrendador respecto a las consignación realizadas a través de Efecty, del canon de arrendamiento.
 11. Petición de conciliación radicado ante la Dirección de Justicia de la Alcaldía de Neiva; documento útil, conducente y pertinente a sustentar la excepción de contrato no cumplido, ya que es el arrendador quien de manera arbitraria ha incumplido con sus obligaciones y ha abusado de su posición al realizar cambio y construcción de edificaciones sin las licencias y permisos correspondiente, modificando el área arrendada sin previo acuerdo entre las partes.
 12. Registro fotográfico en tres (8) folios de las modificaciones realizada por el demandante de manera arbitraria; lo cual comprobara y sustentara la excepción de contrato no cumplido, pues fue Miguel Antonio Cedeño Tamayo quien inicialmente modifico lo pactado, pues redujo ampliamente el local arrendado y no dejó el local en su estado original

-
13. Registro videográfico de 21 segundos; documento útil, conducente y pertinente a demostrar la excepción de contrato no cumplido, pues fue Miguel Antonio Cedeño Tamayo quien inicialmente modifico lo pactado, pues redujo ampliamente el local arrendado y no dejó el local en su estado original
 14. Contrato de arrendamiento de local comercial con serial identificativo No. LC -05608994; documento útil, conducente y pertinente a demostrar la antigüedad de los arrendatarios en el local comercial del cual se esta pidiendo la restitución del bien inmueble
 15. AUD 20200916 – WA0028; documento útil, conducente y pertinente a demostrar la renuencia por parte del arrendador para recibir el canon de arrendamiento del local comercial
 16. Solicitud de Paz y Salvo de septiembre del 2020; documento útil, conducente y pertinente a demostrar el incumplimiento a las obligaciones del arrendador y la mala fe del aquí demandante.
 17. Constancia de no entrega de Paz y Salvo de septiembre del 2020; documento útil, conducente y pertinente a demostrar el incumplimiento a las obligaciones del arrendador y la mala fe del aquí demandante.

DECLARACIÓN DE PARTE

1. Solicito la declaración de parte de Miguel Antonio Cedeño Tamayo

PRUEBAS DE OFICIO

-
1. Solicito comedidamente al señor Juez que practique de oficio la inspección judicial al local comercial objeto de restitución de bien inmueble arrendado, para que pueda observar de primera mano las adecuaciones realizadas por el arrendador de manera arbitraria, la cual, a todas luces, es insegura.

ANEXOS

1. Poder debidamente diligenciado conforme a lo señalado en el decreto 806 de 2020
2. Documentos relacionados en el acápite de pruebas

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado judicial, lo podrán notificar a través del correo luisfabiobellofierro@gmail.com

A mi representado, podrá ser notificado en la carrera 4 No. 2-04 de la ciudad de Neiva- Huila.

El demandante y su apoderado, las recibirá en las direcciones que para tales efectos se señaló en su demanda

Atentamente



LUIS FABIO BELLO FIERRO

C.C. 1075300128 de Neiva

T.P. 337946 C.S. de la J