

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE MINIMA CUANTIA

TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. **035**

Fecha: **28/JUNIO/2021 A LAS 7:00 AM**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
2020 00312	Verbal	JAIME ALFONSO RUEDA ARIAS	JHON FREDY CRUZ	Traslado Excepciones de Fondo Art. 370 CGP	29/06/2021	05/07/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY 28/JUNIO/2021 A LAS 7:00 AM Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

DIANA CAROLINA POLANCO CORREA

SECRETARIO

TOMAS MURCIA ROJAS

Abogado Especializado
Universidad Libre de Colombia

Señor (a)

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA HUILA

E. S. D.

Ref. Proceso de restitución de inmueble arrendado propuesto por JAIME ARTURO RUEDA RODRIGUEZ Y JAIME ALFONSO RUEDAS ARIAS, contra LUIS FERNANDO RUIZ MOSQUERA Y JHON FREDERICK CRUZ MOTTA.

Radicación: 41001-40-03-002-2020-00312-00

TOMAS MURCIA ROJAS mayor y vecino de la Garzón Huila e identificados con la C.C. No. 12.185.808, expedidas en Garzón Huila, con residencia en la carrera 8 # 10ª-58, celular 3124688769, correo electrónico tomasmurciarojas@gmail.com y portador de la T.P. No. 82003 del C, S, de la J. en mi condición de apoderado judicial de la parte demandada en el asunto de la referencia, procedo a contestar la demanda de restitución de inmueble arrendado propuesta por los actores, respecto del inmueble ubicado en la calle 9 # 12-44,12-48,12/52, 12-56 de la ciudad de Neiva, de la siguiente manera:

I. A LOS HECHOS

PRIMERO: Es cierto según el documento de arrendamiento de fecha 14 abril del 2014.

SEGUNDO: Lo contesto así: No es cierto, el termino de duración del contrato, se pactó por (6) seis años, de igual manera, se encuentra renovado por seis (6) años más, desde el pasado 15 de abril de 2020, según las normas comerciales vigentes, y es cierto que empezó el 15 de abril del 2014. No sin antes advertir al despacho, que la misma relación contractual arrendacional viene desde el año 2008, renovándose, por tratarse de un establecimiento de comercio, tal como se señaló en líneas anteriores según certificado de matrícula mercantil de establecimiento de comercio que allego.

TERCERO: Lo contesto así: El valor de la renta mensual fue por la suma de \$6.848.000 pesos, pero **NIEGO, como lo afirma el autor que sean pagaderos en forma anticipada** pues el tenor literal de la cláusula segunda del contrato arrendacional se lee que los arrendatarios se obligan a pagar mes vencido al arrendador según el precio acordado.

CUARTO: Es cierto.

QUINTO: Es cierto, según los documentos aportados.

SEXTO: No es cierto señoría. Toda vez que mis poderdantes, en su condición de arrendatarios del establecimiento de comercio Hotel Casa Blanca, hayan incumplido el pago de la renta mensual y menos desde el 15 de marzo del 2020 a la fecha, por cuanto las partes, acordaron mediante convenio (anexo 2) de fecha 15 de junio de 2020, con vigencia desde el 15 de marzo de 2020, a 15 de junio de 2021, lo siguiente: “Primera. Debido a la actual emergencia social y sanitaria decretada por el Presidente de la República, los Arrendadores de forma voluntaria realizan un descuento del 50% del valor de los cánones de arrendamientos, determinados de la siguiente manera: (...)” ver Anexo No 2 convenio de pagos canones de arrendamiento. Prueba aportada a la presente contestación literal A. Acápiteme de pruebas.

TOMAS MURCIA ROJAS

Abogado Especializado
Universidad Libre de Colombia

SEPTIMO: Es cierto. (obviedad que la ley tiene vigente)

OCTAVO: Es cierto.

II. A LAS PRETENSIONES

En nombre y representación del extremo demandado, manifiesto al despacho, mi **RADICAL OPOSICION** a todas y cada una de las pretensiones esgrimidas por los actores en la demanda. En primer lugar, desconoce la parte demandante como su Apoderado, los deberes de lealtad y buena fe, y obrar temerariamente, en sus hechos y pretensiones, teniendo en cuenta señora juez que fue el mismo abogado quién realizó el acuerdo de fecha 15 de junio del 2020, suscrito por todas las partes y con vigencia del 15 de marzo del 2020 al 15 de junio al 2021, el cual brilla por su ausencia y en segundo lugar, señora juez, los arrendatarios han venido cumpliendo el mencionado convenio de pago tal como se probará.

Así las cosas, con inmejorable respeto solicito denegar las pretensiones de la demanda y condenar en costas y al resolver la excepción de mérito de pago aquí formulada y se condene al mismo extremo activo a pagar el 30% de la cantidad debida que aduce en la demanda, toda vez que las pruebas y acuerdo de las partes llevados a cabo, indican sin asomo de duda, que el arrendatario, ha cumplido cabalmente con todas y cada una de las obligaciones contractuales plasmadas tanto en el contrato de arrendamiento como en el convenio (anexo 2) al que nos hemos referido y el cual, destruye y cercena tanto los hechos, como las pretensiones invocadas en la presente acción,

III. EXCEPCIONES DE MERITO

La fundo en los siguientes hechos:

I. PAGO

1. La parte demandante y demandada en este asunto, a raíz de la misma emergencia social y sanitaria, convinieron el día 15 del mes de junio del 2020 y con vigencia del 15 de marzo del 2020 al 15 de junio del 2021, por mutuo acuerdo, un **CONVENIO DE PAGO DE CANON DE ARRENDAMIENTO**, el cual aparece determinado en el aludido acto de consuno, distribuyendo el valor total en sendos porcentajes equivalentes al 30% y 70%, de los valores acordados que se pagarían en 6 cuotas mensuales a partir del 15 de junio del 2020 al 15 de diciembre del 2020, sumada al valor de la renta mensual o arrendamiento estándar, a partir del 15 de septiembre del 2020 y el 70% fue acordado también en 6 cuotas mensuales de 3.185.000 pesos mensuales a partir del 15 de enero del 2021 hasta el 15 de junio del 2021 como efectivamente lo han venido cumpliendo mis mandantes.
2. Igualmente convinieron que los arrendatarios dentro del termino legal consignaran dichas sumas de dinero en la cuenta de Ahorros del Banco de Bogotá número 442479390 cuyo titular es la señora ZOILA ARIAS PEÑUELA identificada con cedula de ciudadanía 26.416.899 y que según las constancias y transferencias virtuales que apporto les fueron consignadas a la mencionada señora, tal como lo señala la clausula tercera del convenio antes enunciado.

TOMAS MURCIA ROJAS

Abogado Especializado
Universidad Libre de Colombia

3. También convinieron las partes litigantes, LA RENOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INICIAL, El 15 de junio del 2021, donde reconocían la antigüedad del uso y goce del inmueble con algunas modificaciones y ajustes de su valor por el año 2021. Punto señalado en la cláusula cuarta del mencionado convenio, no obstante, el contrato de arrendamiento del inmueble comercial, se renovó automáticamente desde abril 15 de 2020, por un periodo igual al inicialmente pactado en 2014, de igual manera, se pactó la modificación al clausulado de pago, el cual se deberá plasmar como pago anticipado y no, como pago mes vencido, hecho contundente que contradice la realidad contractual expuesta por el demandante.
4. Toda obligación puede distinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente, consientan su solución o pago efectivo. En el presente caso Señora Juez , no solamente se sustituyó la obligación o novó sino que con el fin de extinguir en todo las sumas adeudadas por concepto de arrendamiento se ha venido cumpliendo con el pago efectivo del mencionado convenio que olímpicamente desconoce la parte demandante y su apoderado judicial, con detrimento para mis poderdantes, máxime, cuando se trata de un establecimiento de comercio entregado en uso y goce a público, cuyo Good Will o buen nombre comercial del establecimiento, lo pretenden desconocer .
5. La parte demandada, ha cumplido a cabalidad los pagos pactados en el convenio y se han realizado, por orden de los mismos arrendadores a la señora ZOILA ARIAS PEÑUELA, expresada en el acuerdo clausula tercera y consignado válidamente a ella y demás condiciones y circunstancias estipuladas que implican que el pago se ha hecho en efectivo mediante consignaciones bancarias, transferencias virtuales electrónicas de las cuentas de las cuales son titulares los demandados.
6. Como es de conocimiento jurídico con las consignaciones respectivas se demuestra el pago valido total, acordado a la fecha y la parte demandante en las condiciones consignadas en el acuerdo celebrado el día 15 de junio del 2020, por tal razón bajo ninguna circunstancia contractual y legal mis apoderados no están en mora por concepto de cánones de arrendamiento, toda vez que religiosamente ha cumplido las obligaciones pactadas.

IV. PRUEBAS

Con el propósito de demostrar que no existe mora de mis poderdantes, toda vez que la obligación de pagar la renta a que se refiere el numeral sexto de la demanda, es infundada, como también la mora, la cual está purgada por la parte de mandante, me permito solicitar respetuosamente, se sirva decretar e incorporar al proceso las siguientes pruebas:

- A. Copia del convenio de pago canones de arrendamiento vigencia 15 de marzo de 2020 al 15 junio del 2021, suscrito por los demandantes arrendadores, señores JAIME ARTURO RUEDA RODRIGUEZ Y JAIME ALFONSO RUEDA ARIAS. Respetuosamente solicito señora Juez se sirva darle el valor probatorio de las copias del mencionado convenio que me permito aportar, de conformidad con los Artículos 245 y 246 y concordantes del Código General del Proceso. Subsidiariamente sin perjuicio de la presunción de autenticidad, se sirva llevar a cabo el cotejo con el original que tiene la misma parte demandante, eximiendo dentro de la audiencia correspondiente el mismo.

TOMAS MURCIA ROJAS

Abogado Especializado
Universidad Libre de Colombia

- B. Me permito allegar la relación de pagos de arrendamiento y cuotas de financiación estipulados en el mencionado convenio.
- C. Extractos del estado de la cuenta de LUIS CRUZ M, Hotel Casablanca desde el 2020/05/31 hasta 2020/06/30, y el de fecha 2020 /07/31 hasta 2020/08/31 en la cuenta de ahorros número 7639283539 de BANCOLOMBIA sucursal QUINTA AVENIDA.
- D. Pantallazo de la transferencia virtual de la cuenta de ahorros de LUIS FERNANDO CRUZ al BANCO DE BOGOTA número 442479390 por 10.465.000 pesos, del canon septiembre 2020.
- E. Pantallazo de la transferencia virtual de la cuenta de ahorros de CRUZ MOSQUERA al BANCO DE BOGOTA número 442479390 por 10.465.000 pesos correspondiente al mes de octubre de 2020.
- F. Pantallazo de la transferencia sucursal virtual de la cuenta de LUIS FERNANDO CRUZ al BANCO DE BOGOTA número 442479390 por 10.465.000 pesos, del canon del mes de noviembre de 2020.
- G. Pantallazo de la transferencia sucursal virtual de la cuenta de LUIS FERNANDO CRUZ al BANCO DE BOGOTA número 442479390 por 10.465.000 pesos, del canon del mes de diciembre de 2020.
- H. Pantallazo de la transferencia sucursal virtual de la cuenta de JHON FREDERICK CRUZ MOTTA. a BANCOLOMBIA número 076392835-39 por 10.465.000 pesos, del canon del mes de enero de 2021 y la transferencia realizada según comprobante número 0000004707 de 8 de marzo del 2021 de la cuenta de ahorros número 457-479422-03 con destino BANCOLOMBIA a la cuenta 442479390 por 1.820.000 pesos.
- I. Transferencia realizada con destino BANCO DE BOGOTA a la cuenta número 442479390 por 9.100.000 pesos y por el valor de 3.185.000 pesos a la cuenta 442479390 según transferencia por sucursal virtual de fecha 8 de marzo de 2021 que complementa el valor acordado en el convenio respectivo. Correspondiente, al canon del mes de febrero del 2021.
- J. Estado de cuenta de ahorros del BANCOLOMBIA sucursal QUINTA AVENIDA del titular LUIS CRUZ M del Hotel Casablanca.
- K. Certificado de la matricula mercantil del establecimiento de comercio o razón social Hotel Casa Blanca Neiva que funciona en la calle 9 # 12-52 barrio Altico Neiva.
- L. El contrato de arrendamiento de fecha 14 de abril de 2014 aparece en el proceso.

OFICIOS

Sírvase Señora Juez solicitar mediante oficio al banco Bancolombia Sucursal Quinta Avenida de Neiva para que certifique que persona o personas son titulares de la cuenta de ahorros numero 7639283539 o si ésta pertenece al señor LUIS FERNANDO CRUZ MOSQUERA titular de la cedula de ciudadanía número 12.120.649 y transferencias efectuadas al Banco de Bogotá , cuenta de ahorros

TOMAS MURCIA ROJAS

Abogado Especializado
Universidad Libre de Colombia

número 442479390, indicando los valores y cantidades transferidas a dicha cuenta y si la misma figura como titular la Señora Zoila Arias Peñuela con cedula número 26.416.899. igualmente, su señoría, sírvase oficiar al mismo banco BANCOLOMBIA sucursal Quinta avenida para que certifiquen que personas o personas son titulares de la cuenta de ahorros número 457-479422-03 o si esta pertenece al señor JHON FREDERICK CRUZ MOTTA , titular de la cedula de ciudadanía 5528343 y las transferencias realizadas desde esta cuenta de ahorros a la cuenta de ahorros número 442479390, indicando los valores y cantidades transferidas a dicha cuenta, y si en la misma figura como titular la señora ZOILA ARIAS PEÑUELA con cedula de ciudadanía 26416899 .

DECLARACION DE PARTE

Haga comparecer virtualmente a la parte demandante, integrada por JAIME ARTURO RUEDA RODRIGUEZ Y JAIME ALFONSO RUEDAS ARIAS, con cedula de ciudadanía números 79.366.761 y 80.039.066 expedidas en Bogotá respectivamente según direcciones físicas y electrónica que aparecen en la demanda así: Calle 5 No 14ª 71 de la ciudad de Neiva Huila, y correos electrónico ruedajaime1@hotmail.com y arturorueda45@hotmail.com para que el día y hora que se les señale comparezcan virtualmente a absolver el cuestionario que, sobre la demanda, contestación a la misma y excepciones de mérito, les hare oralmente.

DECLARACION DE TERCEROS

Sírvase hacer comparecer a la Señora ZOILA ARIAS PEÑUELA identificada con cedula de ciudadanía 26.416.899, en la Calle 5 No 14ª 71 de la ciudad de Neiva Huila, para que absuelvan el interrogatorio que les hare oralmente sobre los hechos de la demanda, contestación a la misma y excepciones de mérito.

Las demás pruebas que de oficio se sirva declarar, Señora Juez, para el mejor esclarecimiento de los hechos.

V. DERECHO

Artículos 82, 84, 90, 91, 96, 384 y concordantes del código general del proceso; Artículos 1 y siguientes del código de comercio Artículos 1494,1502 1602,1603,1625 y concordantes del código civil.

VI. DIRECCIONES

La parte actora; es conocida en autos como su apoderado judicial.

Mis poderdantes, así: LUIS FERNANDO CRUZ MOSQUERA en la carrera 9 # 5-04 celular 3167431399 correo electrónico gerencia@hotelescasablanca.co
JHON FREDERICK CRUZ MOTA residente en Neiva calle 9 # 12-48 celular 3184413406 correo electrónico gerencianeiva@hotelescasablanca.co

Abogado TOMAS MURCIA ROJAS en Garzón en la carrera 8 # 10ª-58 barrio Provivienda celular 3124688759 correo electrónico tomasmurciarojas@gmail.com

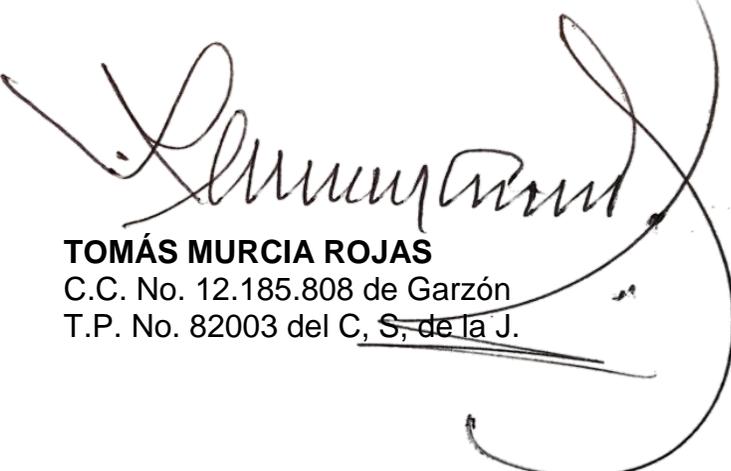
TOMÁS MURCIA ROJAS

Abogado Especializado
Universidad Libre de Colombia

VII. NOTIFICACIONES

En las direcciones descritas y en la secretaria de su juzgado, recibiremos notificaciones.

Atentamente



TOMÁS MURCIA ROJAS
C.C. No. 12.185.808 de Garzón
T.P. No. 82003 del C, S, de la J.