

LUIS ALBEIRO RODRIGUEZ RAMIREZ

ABOGADO

Armenia, Octubre 31 de 2022.

Señor

JUEZ CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA.

E.S.D.

Ref.: Proceso verbal sumario.

Demandante: Rosa Lilia Alvarado.

Demandado: Diego Fernando Ospina Correa y William Efrén Peña

Radicado : 11001400307420220101000

LUIS ALBEIRO RODRIGUEZ RAMIREZ, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 7.534.995 de Armenia, abogado con Tarjeta Profesional Nro. 52.974 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado del señor DIEGO FERNANDO OSPINA CORREA, conforme al memorial poder que adjunto, y actuando como su apoderado, me permito contestar la demanda de la referencia, lo que hago de la siguiente forma:

A LOS HECHOS.

Al hecho Nro. 1.- Es cierto.

Al hecho Nro. 1.- Es cierto

Al hecho Nro. 3.- Es cierto, si dicha información procede la escritura, ya que mi mandante desconoce dichos linderos.

Al hecho Nro. 4.- Es cierto y es lo normal, mas a un si en dicho local funciona un establecimiento comercial, objeto para el cual fue arrendado.

Al hecho nro. 5.- Es cierto, los reajustes se han hecho conforme a la ley y como si fuera poco se llego a un acuerdo conciliatorio de los cánones de arrendamiento tal y como

consta en el acta de conciliación del 28 de junio de 2021 y tal como fue narrado en el hecho Nro. DECIMO SEGUNDO de la demanda.

Al hecho sexto.- No es cierto, los reajustes de esa época se cancelaron oportunamente, y en el acta de conciliación del 28 de Junio de 2021 consta que se llegó a un acuerdo conciliatorio con los cánones de arrendamiento y como si fuera poco aparece aceptado y narrado en el hecho Nro. DECIMO SEGUNDO de esta demanda.

Al hecho Nro séptimo.- Es cierto. Pero también se contrato que si se realizaban mejoras están pasarían a ser del arrendador y mi mandante en ningún momento las está cobrando y como si fuera poco en el acta del conciliación del 28 de junio de 2021 fueron conciliadas, tal y como consta en el acta y como si fuera poco se deduce claramente del hecho DECIMO SEGUNDO narrado en esta demanda que dicha situación se concilio, y dicho hecho dice textualmente “ logran llegar a un acuerdo conciliatorio respecto a los cánones de arrendamiento y a las mejoras que el realizo “ (Rayas del suscrito).

Al hecho Nro. Octavo.- Es cierto.

Al hecho Nro. Noveno.- No es cierto. Reitero lo indicado en el hecho Nro. DECIMO SEGUNDO de esta demanda y a lo acordado en el acta de conciliación del 28 de Junio de 2021 ya que dichas reparaciones fueron conciliadas y aceptadas en la demanda como lo indica el hecho referido. Las reparación del local no se dio en forma arbitraria sino por exigencia de los organismos de salud, situación que conocía la demandante, ya que arrendo el local para el funcionamiento de una Droguería. Para tal efecto el Decreto 2020 del 28 de Junio de 2005 exige que para el funcionario de establecimientos de comercio como DROGUERIAS deben ser ventilados, con buenos espacios y aireados, y más aun por las exigencia durante la pandemia.

Al hecho Nro. Decimo Primero.- Es cierto. Aclaro no existieron los incumplimientos mencionados y como si fuera se conciliaron conforme lo indica el hecho Nro. DECIMO SEGUNDO. Es cierto tal y como consta en el acta de conciliación.

Al hecho nro. Decimo Segundo.- Es cierto. Aclaro que el señor DIEGO FERNANDO OSPINA CORREA se negó a la entrega del local comercial por encontrarse al día en los pagos de los arrendamientos y del pago de los servicios públicos que están incluidos en el canon de arrendamiento y por funcionar en dicho local un ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO , DROGUERIA, que lleva más de 10 años de funcionamiento continuo.

Al hecho Nro. Decimo Tercero.- Es cierto.

Al hecho Nro. Decimo Cuarto.- No es cierto. Mi mandante no ha tenido apoderado para el efecto.

Al hecho Nro. Decimo Quinto.- No es cierto. Es falso. Esta es una apreciación personal e irresponsable y como si fuera poco comprometedor a hechos que no son ciertos. La relación de mi mandatario con la demandante siempre ha sido cordial al punto que cada mes le firma el titulo judicial del arrendamiento. El canon de arrendamiento mi mandatario lo consigna en el Banco Agrario ante la negativa de la demandante recibir el dinero en efectivo o en su cuenta, pero en forma expresa y con su firma recibe el titulo judicial cada mes. Aclaro que se trata de un local comercial donde funciona un establecimiento de comercio y mi mandante lleva más de 10 años en el mismo en forma continua.

Al hecho Nro. Decimo Sexto.- No es cierto. El señor DIEGO FERNANDO OSPINA CORREA no ha incumplido los cánones de arrendamiento ya que a la fecha se encuentra al día, tal y como consta en los recibos que se adjuntaron a la demanda y que permito adjuntar los últimos tres recibos o títulos judiciales con la firma de recibido de la señora ROSA LILIA ALVARADO. Las demás causas que invoca el demandante en esta demanda fueron conciliadas tal y como consta en el acta de conciliación del 28 de Junio de 2021 y como fue narrado y aceptado en esta demanda en el hecho Nro DECIMO SEGUNDO.

A LAS PRETENSIONES.

Me opongo a todas y cada de las pretensiones de la demanda, ya que no están llamadas a prosperar, conforme se deduce de los hechos de la demanda y esta contestación.

Por lo anterior, le solicito señor juez, con el debido respeto, que desestime esta demanda y niegue la totalidad de las pretensiones, puesto que el señor DIEGO FERNANDO OSPINA CORRERA en calidad de arrendatario del local referido se encuentra al día en los cánones de arrendamiento y pago de servicios públicos por estar incluidos en el canon de arrendamiento y no existe ningún incumplimiento de las clausulas del contrato, ya que fueron conciliadas, a pesar no haberlas incumplido.

Es de anotar, que la pretensión cuatro ni siquiera se indican linderos del local comercial, mucho menos para prosperar, al igual que las demás.

DRECHO.

Son normas aplicables al presente caso.

ARTÍCULO 1625 del código civil dice textualmente los siguiente:

Toda obligación puede extinguirse por una convención en **que** las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula. Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte: Por la solución o pago efectivo. Por la novación.

Lo anterior significa que si el señor DIEGO FERNANDO OSPINA CORREA ha cancelado cumplidamente los cánones de arrendamiento la obligación no existe y por lo tanto no se le puede indilgar incumplimiento, puesto que está al día como se demuestra con las copias de los títulos judiciales debidamente recibidos por la demandante, tal y como consta con su firma de recibido.

Artículo 518 del código de Comercio establece un derecho de renovación para los arrendatarios de locales, cuando el mismo se haya ocupado no menos de dos años, y en este caso dicho termino es superado con creces.

De la misma forma, el Código de Comercio establece unas causales específicas para dar por terminado un contrato de Arrendamiento de local comercial, y en este caso no se da ninguna, ya que el establecimiento de comercio "DROGUERIA" funciona en el local referido y arrendado para el efecto.

PRUEBAS.

Solicito tener como pruebas las que se adjuntaron con la demanda.

Me permito adjuntar las siguientes:

Tres copias de Títulos judiciales con la constancia de recibido por la demandante.

Copia certificado Cámara de comercio donde consta la existencia del establecimiento de comercio.

NOTIFICACIONES

Las partes recibirán las notificaciones en las direcciones citadas en la demanda.

El suscrito en la Carrera 12 Nro. 1 Norte -00 de la ciudad de Armenia.

Correo. albeiroabogado@hotmail.com

Tel. 311 474 17 31

Señor Juez,

LUIS ALBEIRO RODRIGUEZ RAMIREZ

T.P. nro. 52.974 del C.S.J.

c.c. NRO. 7.534.995 de Armenia.