

Manizales, 12 de abril de 2023

SEÑOR
JUZGADO CUARTO PROMISCO MUNICIPAL.
Chinchiná - Caldas.

Ref.: Restitución de inmueble arrendado de Leandro Quintero Romero en contra de ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ.

Radicado.: 17-174-40-89-004-2023-00047-00

Asunto.: Contestación de demanda y **Formulación de excepciones.**

YULY VANESA QUINTERO RODRIGUEZ, mayor y vecina de la ciudad de Manizales, identificada con la C.C. N° 1.054.996.092 expedida en el municipio de Chinchiná, portadora de la T.P No. 358.354 del C.S.J, obrando en condición de apoderada judicial de la señora **ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ**, identificada con la C.C. N° 30.399.597, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Chinchiná, permítame realizar pronunciamiento en frente de la demanda de la referencia así:

HECHOS:

Respecto al hecho PRIMERO: Es cierto, de acuerdo al contrato de arrendamiento adjuntado como prueba.

Respecto al hecho # SEGUNDO: Es cierto, de acuerdo a la cláusula segunda del contrato de arrendamiento adjuntado como prueba.

Respecto al hecho # TERCERO: Es parcialmente cierto, este contrato de arrendamiento se firmó inicialmente para vivienda, pero la destinación comercial del mismo cambio desde el 4 de mayo de 2017 que la demandada **ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ** matriculó en Cámara y Comercio de Chinchiná su establecimiento de comercio el cual de acuerdo al certificado de existencia y representación se llama "PELUQUERIA MAJO".

.- En la misma fecha ocupo el inmueble ubicado en Chinchiná en la calle 8ª #8-49 denominado como apartamento dos (2) y con autorización del demandante y de común acuerdo verbal inicio con las actividades de su establecimiento de comercio denominado "PELUQUERIA MAJO".

.- La señora **ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ** con autorización del demandante le dio uso al apartamento dos (2) como local comercial, el cual fue acreditado durante casi 6 años como "PELUQUERIA MAJO".

.- Pasados varios meses, la señora **ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ** verbalmente y de común acuerdo con el demandante ocupó la parte superior del inmueble ubicado en Chinchiná en la calle 8ª #8-49 para uso de vivienda familiar, denominado apartamento 01.

.- El demandante **Leandro Quintero Romero**, sin ningún preaviso le solicitó a la demandada que desocupara el inmueble completo apartamento 1 y 2, sin tener en cuenta que en el apartamento dos (2) funcionaba un local comercial y que la solicitud del mismo debía acatar las normas del Código de Comercio, en su libro 3, título I, capítulo I, **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO Y SU PROTECCIÓN LEGAL** artículos 515 al 524.

.- El demandante y su familia iniciaron con solicitudes a la demandada en diciembre de 2022, indicando que tenía prohibido contratar o ingresar personas de otras nacionalidades (venezolanos) para trabajar en el **establecimiento de comercio de propiedad de la demandada y tampoco podía ingresar familiares al apartamento que usaba como vivienda**, por lo cual le solicitaron el inmueble que tenía para uso familiar apartamento uno y local comercial piso 2.

.- En este punto se hace necesario aclarar lo que es un establecimiento de comercio y un local comercial:

ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: El Código de Comercio: artículo 515 define el establecimiento de comercio como un conjunto de bienes y elementos que permiten desarrollar un negocio o una actividad comercial, organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa.

Tal es el caso de los mobiliarios, inventarios, nombres comerciales, marcas, etc. Por lo general un establecimiento de comercio funciona está domiciliado en un local comercial

EL LOCAL COMERCIAL : es distinto e independiente al establecimiento de comercio, aunque en apariencia sea uno solo, pero subsisten algunas diferencias esenciales.

Un local comercial es el lugar físico donde el comerciante desarrolla su actividad comercial; donde expone sus productos, los vende o presta sus servicios.

El local comercial es el espacio o la instalación donde se atiende al público, como cualquier almacén de ropa, calzado y oficina.

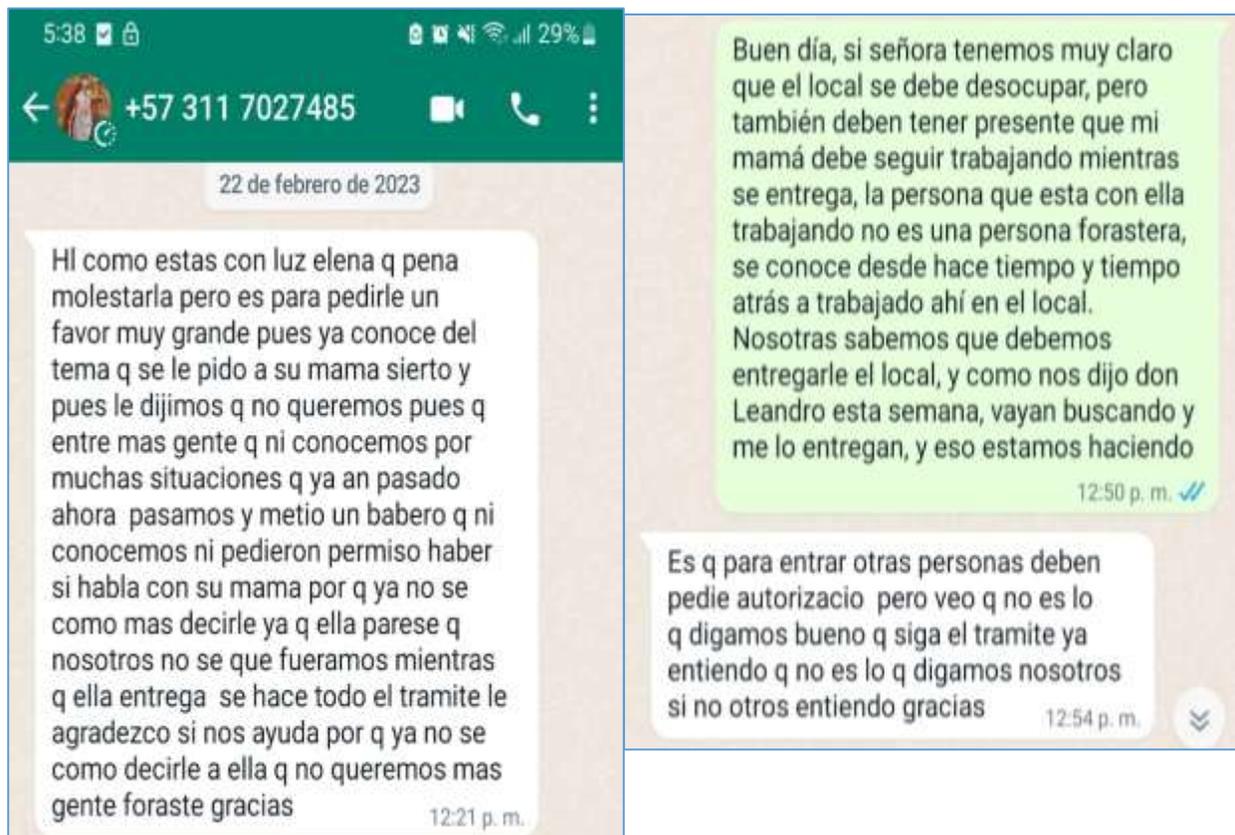
El local comercial se conoce también como punto de venta o de atención al público, por lo que es cualquier lugar donde se ejerce el comercio de cara al público.

.- Con la anterior aclaración se puede evidenciar que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana objeto de esta demanda dejó de existir el 4 de mayo de 2017 y paso

a ser remplazado por **dos contratos verbales** uno de vivienda urbana en la misma dirección en un apartamento diferente uno (1) y otro de local comercial apartamento (2).

.- Como sea que el inmueble completo fue entregado ya al demandante, esto aunado ante la presión constante del demandante y su familia enviando mensajes de WhatsApp y haciendo constantes llamadas a la demandada, la cual entro en un estado de angustia e inquietud y por lo tanto sin tener conocimiento de sus derechos adquiridos por tener un establecimiento de comercio con más de 6 años de continuidad entrego el inmueble que poseía para uso familiar el 16 de febrero de 2023 y el local comercial donde se encontraba su establecimiento de comercio el 28 de marzo de 2023.

.- La señora **ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ**, dejo de ocupar el inmueble objeto de esta demanda para uso de vivienda y se trasladó al segundo piso de la misma propiedad, con pleno conocimiento del demandante, quien autorizo de forma verbal dichos cambios, de ello darán fe los testigos que se solicita sean llamados como parte probatoria dentro de la demanda por parte de la demandada.



Respecto al hecho CUARTO: No me consta, el demandante menciona la cláusula séptima del contrato sin dar un argumento concreto de su cita.

.- La demandada en ningún momento sub arrendo a persona distinta el inmueble, lo que la señora **ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ** realmente hacia era dar empleo a otras personas que realizaban funciones propias de las que debía realizar en el certificado de existencia y representación, situación que disgustaba al demandante y su familia y sin tener en cuenta que el establecimiento de comercio es y era en ese momento administrado por ella como propietaria y por ende podía contratar a quien ella considerara pertinente.

.- Por consiguiente, no existe prueba alguna del demandante para indicar que dicha cláusula se incumplió.

Respecto al hecho # QUINTO: NO ES CIERTO, La parte demandante no tiene pruebas testimoniales o escritas para poder fundamentar su acusación, se reitera que no aporta prueba si quiera sumaria de que existiera un contrato de arrendamiento donde se evidencie el subarrendamiento o que en el establecimiento de comercio vivieran personas o denuncia de venta de sustancias alucinógenas, es una mera suposición del demandante quien logro que la demandada entregara el inmueble y perdiera la clientela que había conseguido durante seis años.

.- Tampoco aporta prueba alguna sobre la mención de la venta de sustancias alucinógenas, al contrario, esta afirmación está en detrimento del buen nombre del local comercial de la demandada.

.- Un mensaje de una deuda con la empresa Chec, no es prueba idónea para demostrar un incumplimiento en el pago de los servicios públicos; pues el mensaje indica una fecha de pago y en la cual está tendría oportunidad de realizarlo.

Respecto al hecho # SEXTO: NO ES CIERTO, la señora **ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ** realizó el pago que corresponde al canon de arrendamiento por intermedio del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, ya que el demandante se negaba a recibir el dinero del canon de arrendamiento y de esta manera sustentar esta demanda en un incumplimiento contractual que nunca ocurrió.

.- Ahora con respecto al valor que se aduce adeudado por la demanda esta errado; ya que la demandada pago el canon del mes de febrero por valor de \$ 600.000 y la demanda fue interpuesta en marzo 08 de 2023, posteriormente la demandada entrego el local comercial el 28 de marzo en horas de la tarde.

- Se adjunta comprobante de pago.
- El demandante NUNCA realizó el respetivo requerimiento de terminación de contrato de arrendamiento de vivienda urbana, asi como tampoco hizo lo relativo con el local comercial, teniendo este último una protección especial como lo indica el Código de Comercio.

- El demandante actuó de manera inflexible, derivado de las actuaciones mencionadas no le permitió un tiempo prudente a la demanda para desocupar el inmueble y poder buscar un lugar adecuado para trasladar su establecimiento de comercio.

PRETENSIONES:

Respecto a la pretensión PRIMERA: ME OPONGO PARCIALMENTE.

.- Si bien es cierto que el inmueble en su totalidad ya fue entregado el 28 de marzo de 2023, es necesario indicar que EXISTEN dos contratos de arrendamiento verbales como se enuncio anteriormente contrato de arrendamiento de vivienda apartamento 1 y un contrato de arrendamiento de local comercial apartamento 2 que se realizó de forma verbal y del cual darán fe los testigos enunciados en el acápite de pruebas al ser escuchados; los cuales fueron terminados sin justa causa y sin preaviso de 6 meses tal como lo indica el artículo 520 del Código de Comercio.

Respecto a la pretensión SEGUNDA: NO ME OPONGO, el bien inmueble ya fue entregado el 28 de marzo del año en curso.

Respecto a la pretensión TERCERA: NO ME OPONGO, el bien inmueble ya fue entregado el 28 de marzo del año en curso.

Respecto a la pretensión CUARTA: NO ME OPONGO, el bien inmueble ya fue entregado el 28 de marzo del año en curso.

Respecto a la pretensión QUINTA: ME OPONGO, la demandada debe ser escuchada en este proceso, se adjunta comprobante de pago y de servicios públicos cancelados, adicional el inmueble ya fue entregado como pretensión principal de este proceso.

.- Como se explicó anteriormente la suma que se pretende cancele la demandada para ser escuchada no es cierta y vuelvo a explicar:

.- El canon de arrendamiento era de \$600.000, este se cancelo el 24 de febrero con deposito en el BANCO AGRARIO, se adjunta el recibo de pago.

.- Esta demanda fue interpuesta el 8 de marzo de 2023, con auto admisorio del 21 de marzo de 2021 y notificado a la demandada el 27 de marzo de 2023 y el inmueble fue entregado al día siguiente de la notificación personal; por ende, no hay lugar a canones de arrendamiento vencidos

.- Lo enunciado, evidencia la ausencia de pruebas para revelar que el contrato de arrendamiento se había incumplido por parte de la demandada.

EXCEPCIONES DE FONDO

De acuerdo a lo narrado, en la contestación de la demanda, me permito presentar las siguientes excepciones de fondo, de la siguiente manera:

1. INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana objeto de esta demanda dejo de existir el 4 de marzo de 2017 y paso a ser remplazado por **dos contratos verbales** uno de vivienda urbana en la misma dirección en un apartamento diferente apartamento uno (1) y otro de local comercial apartamento (2).

Al existir mutuo consenso en el cambio contractual, las partes pueden cambiar las estipulaciones del contrato.

La ley 820 de 2003 indica en su artículo 3 que el contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito.

Artículo 3º. Forma del contrato. El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser **verbal o escrito**. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
- d) Precio y forma de pago;
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
- f) Término de duración del contrato;
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

.- El contrato de arrendamiento del local comercial se dio de forma verbal y nació a la vida jurídica de común acuerdo de las partes a partir de mayo de 2017, en evidencia de ella se puede observar el certificado de existencia y representación de la "PELUQUERIA MAJO".

2. COBRO DE LO NO DEBIDO.

.- Se puede evidenciar que hay recibos de pago del mes de arrendamiento de febrero de 2023 y que las facturas de los servicios públicos también fueron canceladas, por consiguiente, el valor solicitado por el demandante no es razonable y no es acorde con la realidad.

.- De los meses anteriores no se poseen recibos, porque todos los cánones de arrendamiento se pagaban en efectivo al demandado en su oficina, y este no entregaba recibos a la demandada.

.- Se pretende hacer un cobro excesivo para que la demandada no pueda ser escuchada, pero como se puede evidenciar el mes de febrero fue cancelado en el BANCO AGRARIO en ausencia de la voluntad del demandante de recibirlo y poder indicar que hay incumplimiento contractual.

.- De manera adicional el recibo de la consignación en el BANCO AGRARIO, fue entregado al demandante.

.- En consecuencia, la demandada debe ser escuchada ya que se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de canones de arrendamiento, servicios públicos y en vista que el inmueble ya fue entregado.

3. IMPROCEDENCIA DEL PAGO PARA QUE LA DEMADADA SEA ESCUCHADA EN EL PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE.

.- Aunque el C.G.P en su artículo 384 numeral 4 indica que la demandada debe consignar a ordenes del juzgado los canones de arrendamiento para poder ser oído, también indica que si este demuestra que se encuentra al día con recibos y facturas podrá ser oído en el proceso.

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, **cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.**

.- Amablemente se solicita a este despacho, que en base a los recibos y pruebas aportadas que la demandada sea escuchada ya que el objetivo principal de este proceso ya se cumplió, el bien inmueble mencionado fue entregado a su propietario el 28 de marzo del año en curso y el canon de arrendamiento, así como los servicios públicos se encuentra al día.

4. LA DENOMINADA GENÉRICA.

. - Por mandato expreso del legislador, puede ser declarada oficiosamente las excepciones que aquel encuentre probadas. Por lo tanto, solicito al señor juez, se sirva de declarar probadas las excepciones que resulten dentro del presente proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO Y PROCEDIMIENTO:

Para fundamentar la presente demanda invoco los artículos 422 y siguientes del Código General del Proceso, y 621 del Código del Comercio. El procedimiento es el establecido en el libro tercero, Sección Segunda, Título XXVII, Capítulo VI, previsto para el proceso ejecutivo.

PRUEBAS

Documentales:

1. Poder para actuar.
2. Copia del comprobante de pago.
3. Copia de los recibos pago de servicios públicos.
4. Copia de certificado de existencia y representación.

Testimoniales: Las personas que se ofrecen como testigos, podrán declarar, conforme lo determina el artículo 212 del Código General del Proceso, sobre los hechos que fundamentan la contestación de esta demanda, de manera precisa sobre el cumplimiento de la demandada en el pago del canon de arrendamiento, que esta no recibió la solicitud del inmueble de manera anticipada y debida forma antes de llegar a esta instancia y de la existencia de dos contratos de arrendamientos verbales del apartamento uno (1) y apartamento dos (2) del inmueble objeto de este litigio.

Nombre: **María José Cárdenas**

Cedula: 1.054.999.991

Celular: 3104872592

Email: cardenasmariajose15@gmail.com

Dirección: Calle 8 # 5-42 bajos en Chinchiná

Nombre: **Luis Oliver Salavarrieta**

Cedula: 1.053.829.681

Celular: 3108337693

Email: luisoliversalavarrieta@gmail.com

Dirección: Calle 8 # 5-42 bajos en Chinchiná

Nombre: **Diana Milena Carmona**
Cedula: 1.054.987.150
Celular: 3183181542
Email: cardenasmariajose15@gmail.com
Dirección: Calle 8 # 13ª-191 barrio san Fernando en Chinchiná

INTERROGATORIO DE PARTE A LA DEMANDADA

Señor juez favor ordenar el interrogatorio de parte a la señora **ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ** quien deberá declarar sobre todos los aspectos que abarca la demanda en sus hechos y en sus pretensiones y la contestación de la demanda.

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES:

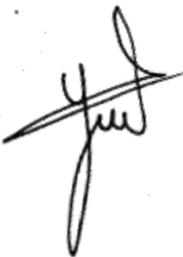
Demandada:

Dirección: Calle 8 # 5-42 bajos en Chinchiná
Celular: 3146479517
Correo Electrónico: mile.1221@hotmail.com

Apoderada:

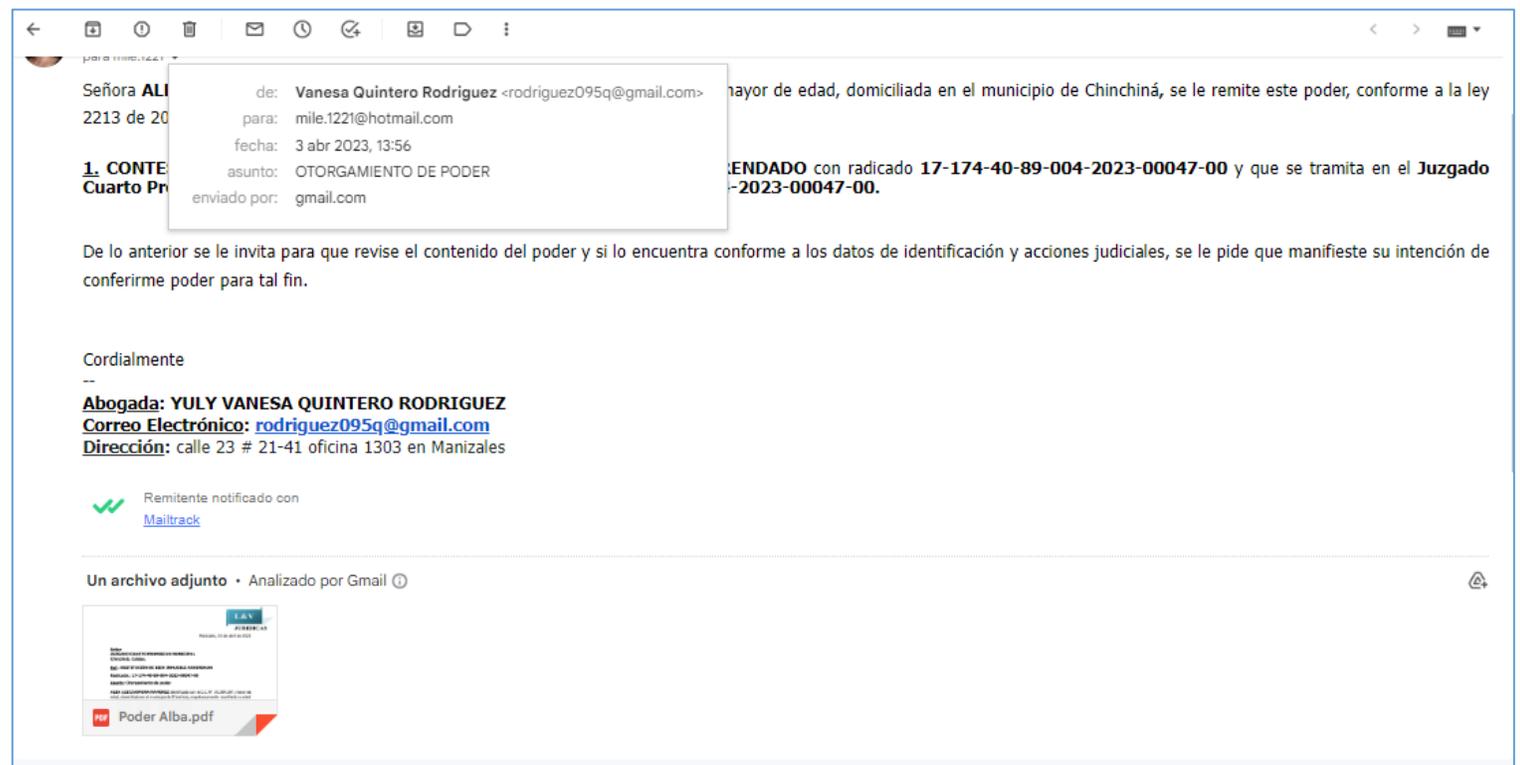
Dirección: Calle 23 N° 21-41 oficina 13-03 edificio BCH, Manizales.
Celular: 3126630232
Email: rodriguez095q@gmail.com

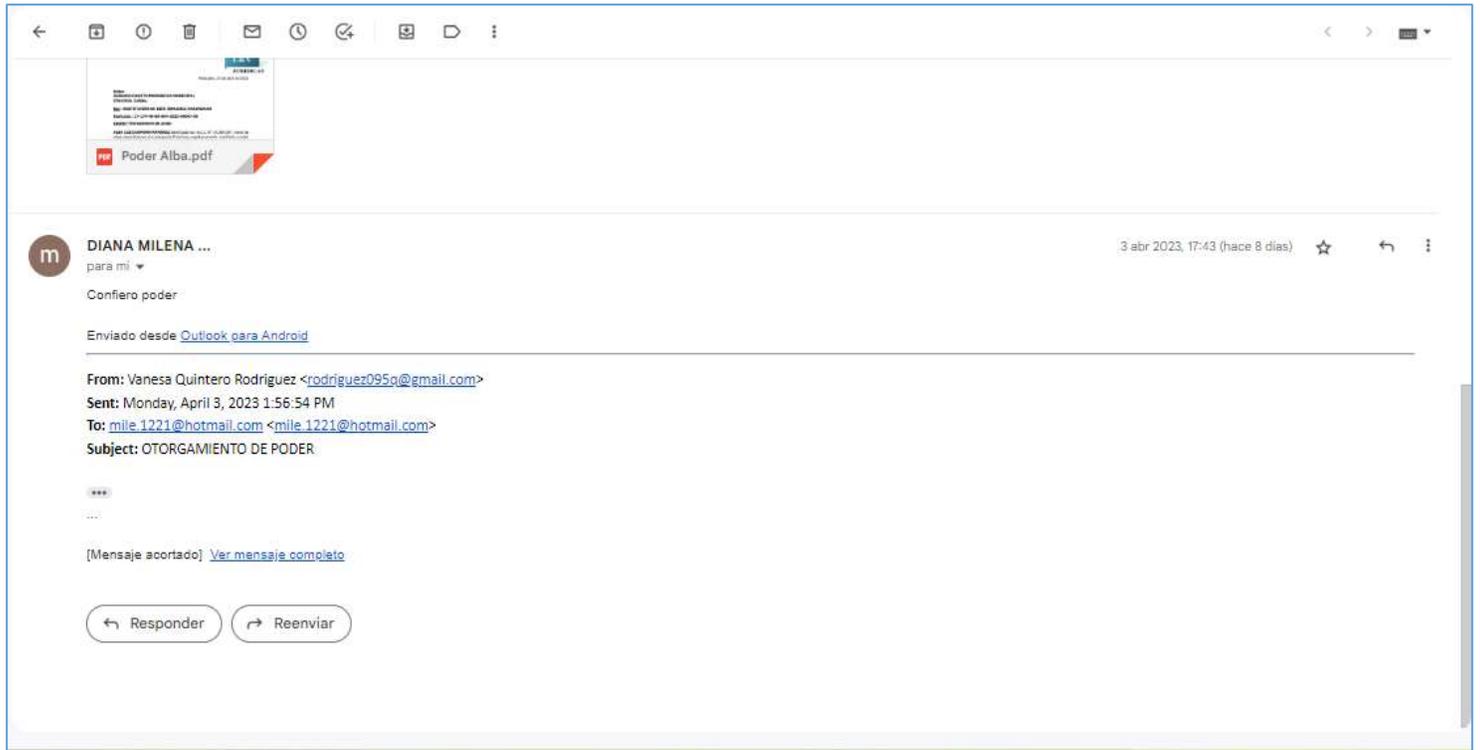
Cordialmente,



YULY VANESA QUINTERO RODRIGUEZ

C.C. 1.054.996.092 de Chinchiná
T.P. N° 358.354 del C. S. de la J
Correo electrónico: rodriguez095q@gmail.com





Manizales, 03 de abril de 2023

Señor
JUZGADO CUARTO PROMISCO MUNICIPAL
Chinchiná, Caldas.

Ref.: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

Radicado.: 17-174-40-89-004-2023-00047-00

Asunto: Otorgamiento de poder

ALBA LUZ CARMONA RAMIREZ identificada con la C.C. N° 30.399.597, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Chinchiná, respetuosamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere a la abogada **YULY VANESA QUINTERO RODRIGUEZ**, mayor y vecina de la ciudad de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.054.996.092 expedida en el municipio de Chinchiná, portadora de la Tarjeta Profesional No. 358.354 del C.S.J, para que en mi nombre y representación conteste demanda, desarrolle y lleve hasta su terminación la defensa en el **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** con radicado **17-174-40-89-004-2023-00047-00**, el cual actualmente se desarrolla en este juzgado por el abogado **Leandro Quintero Romero** quien actúa en nombre propio.

Fuera de las facultades de la ley, el presente poder con lleva las de recibir, para conciliar, desistir, transigir, sustituir, tachar, renunciar, reasumir en debida forma el mandato otorgado y su gestión, formular incidentes, excepciones, derechos de petición, tutelas y todo en procura de cumplir en debida forma el mandato otorgado y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión. Artículo 77 del C.G.P y/o las normas que lo complementen o adicionen.

Sírvase en consecuencia, reconocerle la personería en los términos y para los fines aquí indicados.

Atentamente,


ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ
C.C. 30.399.597

