

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
**JUEZ 20 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN (ANT)**
REPORTE DE TRASLADOS



TRASLADO No. 005

Fecha del Traslado: 05/10/2020

Página: 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
05001400302020200049200	Verbal Sumario	GLORIA ELENA RIOS GARCIA	ARRENDAMIENTOS ALNAGO	Traslado Art. 110 C.G.P. TRASLADO EXCEPCIONES DE MERITO 3 DIAS ART 392 C.G.P., PARA QUIE SE PRONUNCIE Y PRESENTE LAS PRUEBAS QUE PRETENDA HACER VALER	01/10/2020	5/10/2020	7/10/2020

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA
HOY 05/10/2020 A LA HORA DE LAS 8 A.M .

GUSTAVO MORA CARDONA
SECRETARIO (A)

Medellín, 22 de Septiembre de 2020.

Señor.
VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín-Antioquia.

REFERENCIA: TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.
DEMANDANTE: GLORIA ELENA RIOS GARCIA C.C 25.161.273
DEMANDADO: ARACELLY DEL SOCORRO NARANJO ARISTIZABAL C.C 43.095.952
RADICADO: 05001400302020200049200
ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA.

JOHANA FERNANDA NARANJO PULGARIN, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín identificada con cedula de ciudadanía Nro. 1.152.443.414 de Medellín, portadora de la tarjeta profesional Nro.27295 del consejo superior de la judicatura, actuando como apoderada judicial de la señora, ARACELLY DEL SOCORRO NARANJO ARISTIZABAL, mayor de edad con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con cedula de ciudadanía Nro. 43.095.952 de Medellín, en ejercicio del derecho de contradicción, manifiesto frente a los hechos y pretensiones lo siguiente:

FRENTE A LOS HECHOS.

AL PRIMERO, Es cierto, que la señora, GLORIA ELENA RIOS GARCIA, suscribió un contrato de administración de inmueble, el día 17 de Abril de 2018, para arrendar y administrar el inmueble ubicado en la Carrera 45 # 40-59 2 Piso Local, por un término de 12 meses.

AL SEGUNDO, Es cierto, que la parte demandante actuó como PROPIETARIA y el demandado actuó como ADMINISTRADOR y que en la cláusula tercera del contrato de administración, se establece las obligaciones a cargo de la administradora, pero **No es cierto**, que la ADMINISTRADORA, incumplió con las obligaciones estipuladas en el literal A y B, ya que, LA ADMINISTRADORA, ha actuado con diligencia en la gestión de administración encomendada y con base en esto, se enviaron 3 correos electrónicos con fechas de 02 de abril, 22 de Julio y 02 de Septiembre de 2020 al correo indicado por la señora, Gloria Elena Rios Garcia, en cual es gloriaelenariosgarcia@hotmail.com, donde se indicó la modificación de las fechas de pago establecidas en el contrato de administración en la cláusula tercera literal A, sin recibir una respuesta de desacuerdo por parte del mandante, lo cual según el artículo 1270 del código de comercio, equivale a una aprobación.

Al TERCERO, **Es cierto**, que en la cláusula sexta se establece como causal de terminación del contrato de administración, “ Porque la ADMINISTRADORA no entregue oportunamente al (a) PROPIETARIO(A) el valor de los cánones de arrendamiento causadas o lo retenga sin causa que lo justifique”, en este caso se debe tener en cuenta que la ADMINISTRADORA justifico por medio de notificaciones enviadas por medio de correo electrónico el cambio de las políticas de pago pactadas en el contrato de administración, debido a la coyuntura vivida con la pandemia del covid-19 que afecta principalmente a los comerciantes .

Al CUARTO, **No es cierto**, que haya un incumplimiento del contrato de administración, debido a que la ADMINISTRADORA, desde el día 02 de Abril de 2020, fecha de inicio de las cuarentenas obligatorias impuestas por el gobierno nacional, envió un correo electrónico al correo indicado por la propietaria, gloriaelenariosgarcia@hotmail.com, informando el cambio de la forma de pago de los cánones de arrendamiento de los inmuebles destinados a un uso comercial, el cual se empezaría a hacer mes vencido o contra recaudo del pago del arrendatario, ya que estaba restringido el derecho de circulación, impidiendo así el desarrollo de la actividad económica del arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 45 # 40-59 2 Piso Local , lo que lo imposibilita para dar cumplimiento con el pago del canon mensual, dado que se encuentra en una situación imprevisible e irresistible que se considera un hecho de fuerza mayor que podría exonerarlo de su responsabilidad y esto a su vez generaría una exclusión del cumplimiento de la póliza de seguro adquirida con seguros el LIBERTADOR S.A, que es la que garantiza el pago en caso de presentarse mora por parte del arrendatario. Y al no recibir respuesta alguna por parte de la PROPIETARIA, se considero que esa estaba de acuerdo, teniendo en cuenta lo establecido el código de comercio en los artículos Art. 1262 ,Art. 1269 y Art.1270 con relación al contrato de mandato sin representación.

Al QUINTO, **No es cierto**, que no se otorgo respuesta al derecho de petición enviado el día 24 de Junio de 2020, ya que por medio de correo electrónico se envió respuesta a todo lo solicitado, el día 27 de Julio de 2020 al correo monica.lop.ara@gmail.com.

Al SEXTO, **Es cierto**, que de parte del departamento jurídico de Arrendamientos Alnago, nos comunicamos en varias ocasiones con la señora, Gloria Elena Rios Garcia, propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 45 # 40-59 2 Piso Local, con la finalidad de poder llegar a un acuerdo de pago de los cánones de arrendamientos adeudados por parte del arrendatario, teniendo en cuenta la crisis vivida actualmente con la pandemia del covid-19 que ha afectado principalmente a los comerciantes y que no fue autorizado ningún acuerdo por parte del mandante que en este caso es el propietario del inmueble arrendado.

Al SÉPTIMO, **No es cierto**, que Arrendamientos Alnago, en calidad de mandatario y/o administrador del inmueble ubicado en la Carrera 45 # 40-59 2 Piso Local, no procuro realizar acuerdos de rebaja para el pago del canon de arrendamiento, ya que, como mandatario en la gestión de administración por cuenta y riesgo del mandante, se hicieron varias llamadas telefónicas y vía mensaje de whatsapp, para obtener una autorización de parte de la propietaria que obra en calidad de mandante y no se obtuvo una respuesta positiva al respecto a pesar de que se habían enviado 3 correos electrónicos de fecha de 02 de abril, 22 de Julio y 02 de Septiembre de 2020 al correo indicado por la señora, Gloria Elena Rios Garcia, en cual es gloriaelenariosgarcia@hotmail.com, motivando a llegar a acuerdos para que los arrendatarios no se atrasaran con el pago del canon de arrendamiento y así poder cumplir con el pago oportuno a la propietaria. Probando así una vez mas la gestión realizada por parte del mandatario.

AL OCTAVO, **Es cierto**, que Arrendamientos Alnago no asistió a la audiencia de conciliación convocada por parte de la señora Gloria Elena Rios Garcia, esto se dio debido a que para esta fecha no le era posible asistir a esta.

AL NOVENO, **No es cierto**, que Arrendamientos Alnago, adeuda a la propietaria del inmueble 3 meses de canon de arrendamiento, ya que a la fecha se encuentra al día por este concepto.

DE LAS PRETENSIONES.

1. Frente a la pretensión de dar por terminado el contrato de administración suscrito, Arrendamientos Alnago, en calidad de administrador del inmueble ubicado en la Carrera 45 # 40-59 2 Piso Local, esta de acuerdo con esto y desde el 12 de Septiembre de 2020, envió propuesta de terminación de contrato y de cesión del contrato de arrendamiento vigente a partir del día 15 de Septiembre de 2020 a lo cual se dio respuesta negativa de parte de la representante de la señora, Gloria Elena Rios Garcia y se manifestó que lo que se requería esa la entrega del inmueble arrendado desocupado, pretensión que no concuerda con lo solicitado en la demanda.
2. Me opongo a la pretensión, de responsabilidad por incumplimiento del contrato, para el pago de:
 - “La clausula de incumplimiento por un valor de tres cánones de arrendamiento”
 - “ Se cancelen los intereses respecto al pago atrasado de los cánones de arrendamiento”
 - “ Se cancelen los valores por concepto de canon de arrendamiento que se adeudan y los meses que se retrasen en el pago a la fecha de la sentencia con los respectivos intereses de mora”
 - “ Que se devuelva la comisión cobrada desde Mayo de 2020 a Agosto de 2020 por un valor de \$ 440,000”

Debido a que la administradora no ha incumplido con las obligaciones pactadas en el contrato y ha actuado durante la ejecución del mandato con diligencia y cuidado al informar por medio escrito la modificación de la forma de pago, con el envío de 3 correos electrónicos con fechas de 02 de abril, 22 de Julio y 02 de Septiembre de 2020 al correo indicado por la señora, Gloria Elena Rios Garcia, en cual es gloriaelenariosgarcia@hotmail.com, y como se ha expresado en el acapite de los hechos el propietario no respondió a estos comunicados, lo cual según el artículo 1270 del código de comercio, equivale a una aprobación.

3. Frente a esta pretensión, de que se entregue el inmueble de propiedad de la señora, Gloria Elena Rios Garcia, Arrendamientos Alnago, esta de acuerdo con hacer la cesión del contrato de arrendamiento vigente y entregarle el contrato al propietario del inmueble, lo cual se manifestó mediante correo de fecha del 12 de Septiembre de 2020, a lo que la parte demandante respondió que requería que se le entregara el inmueble desocupado, ya que el contrato se encontraba en mora en el canon de arrendamiento, lo cual, la parte demandante no especifica en el acapite de las pretensiones, ya que, al final solicita que en caso de haber oposición se nombre a un auxiliar de justicia como administrador del inmueble arrendado.

4. Frente a esta pretensión, tal como se expreso anteriormente, Arrendamientos Alnago, esta dispuesto a realizar la cesión del contrato de arrendamiento vigente, haciendo la salvedad de que este se encuentra en mora en el canon de arrendamiento desde el mes de Marzo de 2020 y la propietaria a través de su apoderada, no ha aceptado la cesión del contrato de arrendamiento, debido a que el arrendatario se encuentra en mora en el canon de arrendamiento.

DE LAS EXCEPCIONES.

Me permito proponer a nombre de mi representante, la excepción de inexistencia de las causales invocadas por la parte demandate, para dar por terminado unilateralmente el contrato de administración suscrito con la señora, Gloria Elena Rios Garcia .

Debido a que, ARACELLY DEL SOCORRO NARANJO ARISTIZABAL Y/O ARRENDAMIENTOS ALNAGO, en calidad de mandatario y/o administrador del inmueble ubicado en la Carrera 45 # 40-59 2 Piso Local, no ha incumplido con sus obligaciones, ya que desde el día 02 de Abril de 2020, fecha de inicio de las cuarentenas obligatorias impuestas por el gobierno nacional a causa de la pandemia del covid-19, y los días 22 de Julio y 02 de Septiembre de 2020, se envió correos electrónicos al correo indicado por la propietaria, gloriaelenariosgarcia@hotmail.com, informando el cambio de la forma de pago de los cánones de arrendamiento de los inmuebles destinados a un uso comercial, el cual se empezaría a hacer mes vencido o contra recaudo del pago del arrendatario, ya que estaba restringido el derecho de circulación, impidiendo así el desarrollo de la actividad económica del arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 45 # 40-59 2 Piso Local , lo que lo imposibilita para dar cumplimiento con el pago del canon mensual, dado que se encuentra en una situación imprevisible e irresistible que se considera un hecho de fuerza mayor que podría exonerarlo de su responsabilidad y esto a su vez generaría una exclusión del cumplimiento de la póliza de seguro adquirida con seguros el LIBERTADOR S.A, que es la que garantiza el pago en caso de presentarse mora por parte del arrendatario. Y al no recibir respuesta alguna por parte de la PROPIETARIA, teniendo en cuenta lo establecido el código de comercio en los artículos Art. 1262 ,Art. 1269 y Art.1270 con relación al contrato de mandato sin representación, se considera que la propietaria esta de acuerdo y aprueba el cambio de la forma de pago de las obligaciones a cargo de la ADMINISTRADORA.

PRUEBAS.

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Copia de contrato de administracion.
2. Correos con archivos adjuntos de fecha de 02 de abril, 22 de Julio y 02 de Septiembre de 2020 al correo indicado por la señora, Gloria Elena Rios Garcia, en cual es gloriaelenariosgarcia@hotmail.com.

3. Correo de fecha de 12 de Septiembre de 2020, enviado a la apoderada al correo: monica.lop.ara@gmail.com, donde se manifiesta la intención de dar por terminado el contrato de administracion y que como consecuencia de esta se realiza la cesion del contato de arrendamiento vigente.
4. Respuesta enviada de parte de la apoderada de la demandante de fecha de 15 de septiembre de 2020.
5. Correo de respuesta de derecho de petición, de fecha de el día 27 de Julio de 2020, enviado al correo monica.lop.ara@gmail.com.
6. Comprobantes de pago de canon de arrendamiento.

ANEXOS:

Poder, para contestar la demanda otorgado por, ARACELLY DEL SOCORRO NARANJO ARISTIZABAL

NOTIFICACIONES.

El demandado, en la calle 47 # 42-54 oficina 105 telefono 3217484690 correo electronico: juridico@alnago.com

El demandante, Calle 45 # 60-107 correo electrónico: muellesjjsas@hotmail.com

Apoderada del demandado, en la calle 47 # 42-54 oficina 105 telefono 3217484690 correo electronico: juridico@alnago.com

Atentamente,



JOHANA FERNANDA NARANJO PULGARIN

C.C. N° 1.152.443.414

T.P. N° 271295 del C. S. de la J