

## **Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga**

---

**De:** INMOBILIARIA FRIAS ORDOÑEZ ORDOÑEZ CÍA LTDA

**Enviado el:** jueves, 19 de agosto de 2021 5:21 p. m.

**Para:** Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

**CC:** abogados@geurbana.com; auxconta@geurbana.com; erueda56@abogadosruedac.com.co

**Asunto:** RESPUESTA\_DEMANDA

**Datos adjuntos:** RESPUESTA DEMANDA.pdf; PODER A REYNALDO FRIAS.pdf

**Señor**

**JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL**

**Bucaramanga**

Radicado del Proceso: 2021-399

Naturaleza del proceso: Acción de tutela

Demandante: Gestión Urbana S.A.

Demandado: Luis Carlos Zerda Ordoñez y María Clemencia Zerda Ordoñez

Adjunto respuesta a la demanda

Estoy enviando el correo electrónico donde recibo notificaciones, el cual se encuentra registrado en la URNA:

INMOBILIARIAFRIASORDO@HOTMAIL.COM

Atentamente,

**Reinaldo Frías Ardila**

**T.P. 15908 del C.S. de J.**

**Aviso Legal - Protección de datos personales:** Inmobiliaria Frias Ordoñez & Cia Ltda, empresa con domicilio en la ciudad de Bucaramanga Cra 27 # 36-14 Lc. 114 Of. 301 Centro Empresarial Suramericana constituida de conformidad con las Leyes de la República de Colombia. Dando cumplimiento a lo estipulado en la ley 1581 de 2012 y su decreto reglamentario 1377 de 2013, tendiente a la protección de datos personales. Lo invitamos a que conozca nuestra política en privacidad en nuestra página web : [www.inmobiliariafriasordones.com](http://www.inmobiliariafriasordones.com) la cual establece los derechos que le asisten como titular, el procedimiento para ejercerlos, la finalidades para la cual se tratan los datos, entre otros aspectos. Si usted tiene alguna inquietud frente al manejo de la información envíe un correo electrónico a : [inmobiliariafriasordo@hotmail.com](mailto:inmobiliariafriasordo@hotmail.com) y con gusto será atendido.

La información contenida en este mensaje o archivo adjunto son confidenciales. Esta es de uso exclusivo del (delos) destinatario (s) sin la intención de que sea conocida por terceros, por lo tanto, de conformidad con las normas legales vigentes, su interceptación, sustracción, extravió, reproducción o uso no autorizado está prohibido a cualquier persona diferente al destinatario. Si usted ha recibido este mensaje por error, equivocación u omisión queda estrictamente prohibido la utilización,

copia, reimpresión, reenvió; cualquier acción tomada sobre este correo podrá ser penalizada legalmente. En tal caso, favor notificar en forma inmediata al remitente.



**INMOBILIARIA  
FRIAS ORDOÑEZ  
Y CIA LTDA**

**REINALDO FRIAS ARDILA**  
**ABOGADO**

Señor  
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL  
Bucaramanga

REFERENCIA: PROCESO VERBAL SUMARIO-REGULACION DE RENTA DE INMUEBLE ARRENDADO INMOBILIARIA GESTION URBANA S.A. CONTRA LUIS CARLOS ZERDA ORDOÑEZ Y MARIA CLEMENCIA ZERDA ORDOÑEZ

RADICADO: 680014003006-2021-00399-00

REINALDO FRIAS ARDILA, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.566.220 expedida en Bucaramanga, Abogado Titulado, portador de la Tarjeta Profesional número 15.908 del Consejo Superior de la Judicatura, con oficina profesional número 301 de la carrera 27 # 36 - 14 Edificio Centro Empresarial Suramericana del municipio de Bucaramanga, teléfono 6348345, celular 3176652003, correo electrónico: [inmobiliariafriasordo@hotmail.com](mailto:inmobiliariafriasordo@hotmail.com), en ejercicio del poder otorgado por el demandado LUIS CARLOS ZERDA ORDOÑEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.839.623 expedida en Bucaramanga, recibo notificaciones en mi lugar de trabajo carrera 14 # 37 - 15 local 2 de Bucaramanga, email: [elastikosbucaramanga@hotmail.com](mailto:elastikosbucaramanga@hotmail.com), estando dentro del término legal, doy contestación a la demanda DECLARATIVA REGULACION DE RENTA DE INMUEBLE ARRENDADO que contra mí adelanta a través de su despacho, la INMOBILIARIA GESTION URBANA S.A., como arrendatario del local comercial carrera 14 # 37 - 15 local 2 de Bucaramanga.

**EN CUANTO A LA PETICION**

Determinar el avalúo del local comercial que ocupa como arrendatario el demandado LUIS CARLOS ZERDA ORDOÑEZ para fijar el nuevo canon de arrendamiento, no es viable para resolver el porcentaje o tarifa a reajustar, pues es claro y preciso que no existe ninguna tarifa legal al respecto, que establezca porcentajes para fijar un nuevo canon de arrendamiento, quedando todo a la parte subjetiva, **UNICAMENTE CONCLUYE QUE ES EL MECANISMO O ARGUCIA QUE SE UTILIZA POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS PARA RECUPERAR UN LOCAL COMERCIAL QUE POR LOS PROCEDIMIENTOS QUE ESTABLECE EL ARTICULO 518 DEL CODIGO DE COMERCIO, ES BASTANTE COMPLEJO PARA QUIEN LLEVA MAS DE DOS AÑOS OCUPANDO EL LOCAL.** Es por ello que para decidir los reajustes hay que recurrir a la inflación, que son las pautas que establece el Departamento Nacional de Estadística (DANE).

Entonces, considero respetuosamente que su despacho, para fijar el reajuste o porcentaje, tener en cuenta la inflación.

**REINALDO FRIAS ARDILA**  
**ABOGADO**

**EN CUANTO A LOS HECHOS**

Al Primero. Es cierto, aclarando que la demanda se dirige también contra MARIA CLEMENCIA ZERDA ORDOÑEZ, quien figura en el contrato como fiador, siendo diametralmente diferentes jurídicamente el arrendatario y el fiador.

Al Segundo. Es cierto.

Al Tercero. Es cierto.

Al Cuarto. Ni el arrendatario ni el suscrito nos consta que esos sean los linderos, agrego que la parte actora debiera haber aportado el respectivo folio de matrícula inmobiliaria o la respectiva escritura de propiedad para una mayor información del mismo. No hay constancia de la plena identificación del local comercial.

Al Quinto. Es cierto.

Al Sexto. Es cierto.

Al Séptimo. Es una opinión de la parte actora sin ningún medio probatorio que lo acredite.

Al Octavo. Es una opinión o criterio sin ningún acervo probatorio del demandante.

Al Noveno. Es cierto. No se llegó a ningún acuerdo, con base que se desconocían totalmente la inflación o el Índice de Precios al Consumidor para un reajuste escandaloso, desconociendo todos la perturbación del orden económico, social y ecológico del país, conllevando como consecuencia, a estar vigente y aún todavía el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional.

Al Décimo. No se aceptó ningún reajuste al canon de arrendamiento, pues la propuesta fue exabrupta, superando la proporcionalidad entre lo que se paga y el reajuste, razón ésta por la cual el contrato establece que su reajuste debe ser la máxima que autoriza el gobierno, o sea el IPC (1.61%), no existe ninguna razón de hecho, ni fundamento de derecho para que se pretenda por parte del arrendador reajustar un canon de arrendamiento de \$795.187.00 mcte., más IVA a la suma de \$1.787.000.00 mcte., más IVA, cuando la situación económica del país es la peor que haya tenido en toda su historia de quiebra del comercio, el aumento del desempleo en Colombia, el sector del comercio debió permanecer completamente cerrado, siendo éste el que más contribuyó al desempleo en las ciudades, afectó la confianza de los consumidores, empresarios e inversionistas como consecuencia, como es de conocimiento de la parte actora, que se declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica y consecuentemente la pandemia existente hasta la fecha aún, es un hecho notorio y públicos, eximente de prueba, una gran mayoría de comerciantes dieron por terminados sus contratos de arrendamiento y acabaron sus establecimientos de comercio, propietarios de locales comerciales que

CARRERA 27 # 36-14 OFICINA 301 PBX 6348345 FAX (097) 6323010

EDIFICIO CENTRO EMPRESARIAL SURAMERICANA - BUCARAMANGA

**REINALDO FRIAS ARDILA**  
**ABOGADO**

redujeron sus cánones o mensualidades de arrendamiento con el fin de que éstos no fueran devueltos por terminación del contrato y evitar acabar muchas fuentes de empleo, aquí este propietario desconoce y pretende que se haga un reajuste por una parte superando todos los índices de inflación o de Indices de Precios al Consumidor, es importante citar el Decreto legislativo número 579 de l día 15 de Febrero de 2020, actualmente no vigente, pero nos ilustra la gravedad de la situación económica cuando el gobierno nacional reglamentó el manejo que habría que dar a las mensualidades de arrendamiento en lo concerniente a los locales comerciales, cual era que invitaba a un acuerdo entre propietario y arrendatarios para los pagos de las mensualidades de arrendamiento, tan determinante fue este insinuación legal que las compañías de seguros que afianzaban los contratos de arrendamiento establecieron que para responder tenía que presentarse un acuerdo celebrado entre propietarios y arrendatarios.

Con base en los anteriores criterios expuestos, formulo las siguientes excepciones de mérito o de fondo:

1. **ABSURDO REAJUSTE PROPUESTO DE ORDEN COMPARATIVO.**

La parte actora pretende que se proceda a un reajuste al canon de arrendamiento o mensualidad del local comercial que ocupa el demandado como arrendatario, presentando en forma absurda, sin ningún fundamento de derecho, utilizando un método denominado por él comparativo, sin ningún respaldo legal, probatorio y utilizando el concepto de un presunto perito evaluador no acreditado su existencia, tampoco aportando ningún medio probatorio, el cual le solicito al despacho no dar ningún valor probatorio, a propósito el actor desconoce los principios de la carga de la prueba consagrados en el artículo 167 del Código General del Proceso " Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellos persiguen."

Aquí el acervo probatorio es muy escaso, no se aporta ningún documento idóneo.

Sírvase declara probada la presente excepción.

2. **REAJUSTE DEBE ESTAR SOMETIDO A LA INFLACION**

El incremento del canon o mensualidad de arrendamiento en la renovación de los contratos concerniente a locales comerciales, no está regulado ni reglamentado en el porcentaje en ninguna disposición legal, es un vacío, razón ésta que se aconseja establecer el monto al momento de celebrar el contrato de arrendamiento y en el caso Sub-judice, así se hizo, pero el artículo 519 del Código de Comercio, deja abierta la posibilidad de que si no existe un acuerdo entre el arrendador o propietario y el arrendatario, se recurra al procedimiento del artículo 519 del Código de Comercio y para tal fin se plantea por el actor el avalúo comercial por un perito idóneo del mismo, pero reitero, que no existe norma que regule el porcentaje y el perito escasamente podrá ilustrarnos posiblemente cuánto valga ese local comercialmente, donde su valorización ha sido muy escaso, pues es un

CARRERA 27 # 36-14 OFICINA 301 PBX 6348345 FAX (097) 6323010

EDIFICIO CENTRO EMPRESARIAL SURAMERICANA - BUCARAMANGA

**REINALDO FRIAS ARDILA**  
**ABOGADO**

sector muy deprimido, sin ningún desarrollo comercial y finalmente su índice de valorización muy reducido y si al contrario, es de desvalorización, cual sea no se puede utilizar como base para un presunto reajuste, como digo, no hay regulación al respecto.

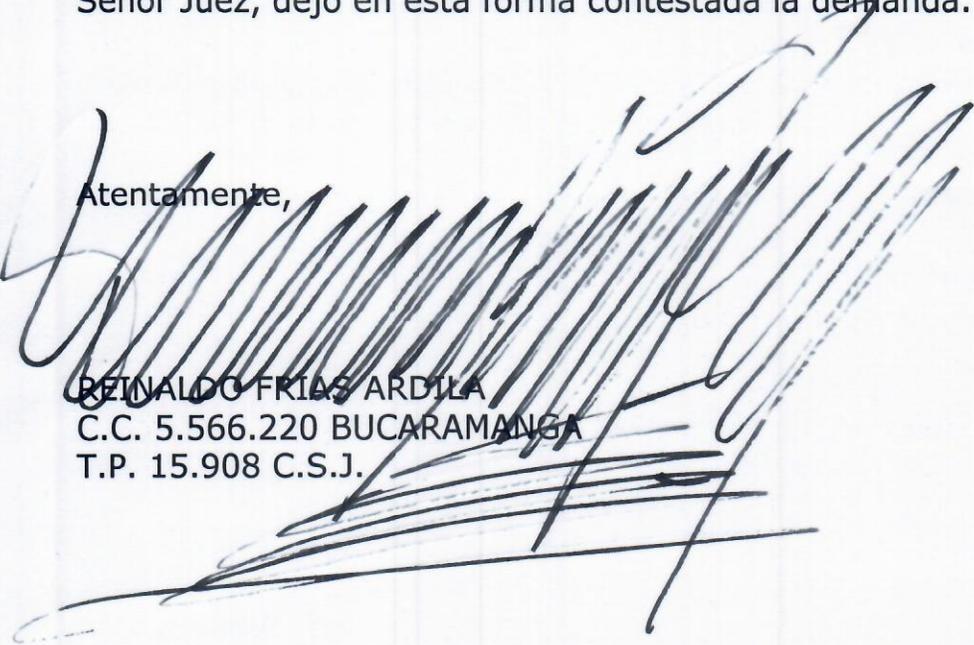
Pero sí nos resuelve el problema, cual es que el Departamento Nacional de Estadística (DANE), establece unos índices de inflación monetaria año por año y resuelve, de una vez por todas, lo concerniente al reajuste en las prórrogas sucesivas del contrato y no afectar al arrendatario con determinaciones anti económicas que conllevan, en forma de argucia a que se recupera un local, violando la protección que tiene el comerciante en el artículo 518 del Código de Comercio para su recuperación, estimo que su regulación debe estar sometida a la inflación.

Sírvase declara probada la presente excepción.

Recibo notificaciones en el correo electrónico:  
[inmobiliariafriasordo@hotmail.com](mailto:inmobiliariafriasordo@hotmail.com), registrado en el Registro Nacional de Abogados (RNA)

Señor Juez, dejo en esta forma contestada la demanda.

Atentamente,



REINALDO FRIAS ARDILA  
C.C. 5.566.220 BUCARAMANGA  
T.P. 15.908 C.S.J.

REINALDO FRIAS ARDILA  
ABOGADO

Señor  
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL  
Bucaramanga



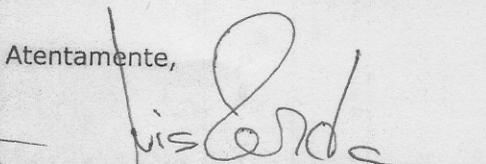
REFERENCIA: PROCESO VERBAL SUMARIO-REGULACION DE RENTA DE INMUEBLE ARRENDADO INMOBILIARIA GESTION URBANA S.A. CONTRA LUIS CARLOS ZERDA ORDOÑEZ Y MARIA CLEMENCIA ZERDA ORDOÑEZ

RADICADO: 680014003006-2021-00399-00

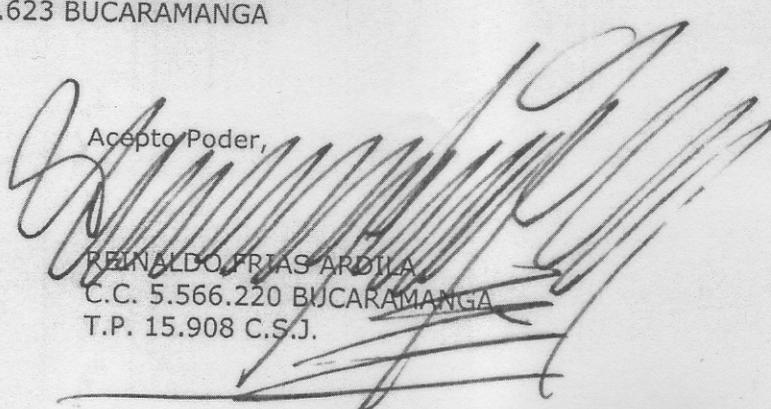
LUIS CARLOS ZERDA ORDOÑEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.839.623 expedida en Bucaramanga, recibo notificaciones en mi lugar de trabajo carrera 14 # 37 - 15 local 2 de Bucaramanga, email: elastikosbucaramanga@hotmail.com, por medio del presente escrito manifiesto, que confiero poder especial, amplio y suficiente al DR. REINALDO FRIAS ARDILA, Abogado Titulado, portador de la Tarjeta Profesional número 15.908 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación conteste la demanda VERBAL SUMARIO-REGULACION DE RENTA DE INMUEBLE ARRENDADO, que contra mí adelanta a través de su despacho, la INMOBILIARIA GESTION URBANA S.A., como arrendatario del local comercial carrera 14 # 37 - 15 local 2 de Bucaramanga, y formule las excepciones de mérito o de fondo que estime conveniente, facultándolo para recibir, sustituir, reasumir, transigir, conciliar, y en general, para que lleve a cabo todas las gestiones procesales necesarias e indispensables para el buen éxito del mandato.

Sírvase reconocer Personería Jurídica a mi apoderado.

Atentamente,

  
LUIS CARLOS ZERDA ORDOÑEZ  
C.C. 13.839.623 BUCARAMANGA

Acepto Poder,

  
REINALDO FRIAS ARDILA  
C.C. 5.566.220 BUCARAMANGA  
T.P. 15.908 C.S.J.

**Notaria Tercera**

2898-ba0e9e44

Bucaramanga (Stder)

**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**  
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

La Notaria Tercera del Círculo de Bucaramanga Sder. Certifica que el anterior escrito dirigido a: , fue presentado personalmente por

**ZERDA ORDOÑEZ LUIS CARLOS**

Quien se identificó con la C.C. 13839623

y además declara que el contenido del presente documento es cierto y la firma y huella que lo autoriza fueron puestas por el(ía) compareciente. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.



Cod. Verificación:  
**8y8vc**

www.notariaenlinea.com

Bucaramanga Stder., 2021-08-19 11:11:43

*[Handwritten signature]*

FIRMA



*[Handwritten signature]*  
**MARGARITA LOPEZ CELY**  
NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA



*[Handwritten signature]*  
LUIS CARLOS ZERDA ORDOÑEZ  
C.C. 13.839.623 BUCARAMANGA