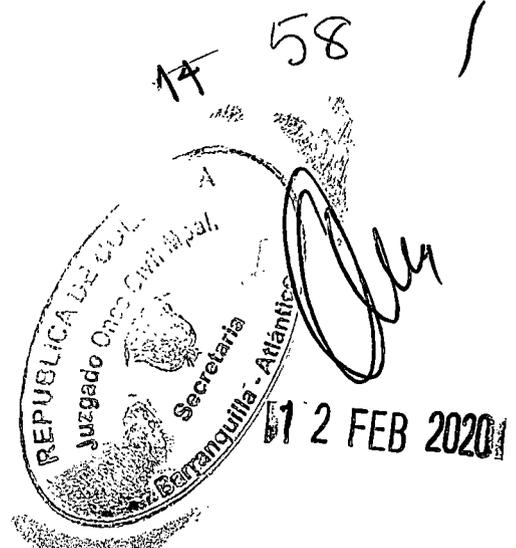


Señor  
**JUEZ 11° CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA**  
E. S. D.

Ref. Proceso verbal RESTITUCION DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: ALBA TORRES HERRERA  
DEMANDADO: ANGELINE MILLAN DUARTE Y OTROS  
Radicado No. 2019-00526



**RICARDO NICOLAS HENRIQUEZ HERRERA**, mayor de edad vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía # 8.708.909 de Barranquilla y portador de la tarjeta profesional # 60.480 del Consejo Superior de Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado judicial de los demandados: **ANGELINE PILAR MILLAN DUARTE**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.778.113 de Barranquilla y **CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ**; identificado con la c.c. No. 72.163.498, ambos mayores de edad, vecinos y domiciliados en esta ciudad, conforme al poder anexado y tengo aceptado, con todo respeto me permito descorrer el traslado de la demanda y presentar excepciones, dentro del término legal para ello, para lo cual me permito expresarme en la siguiente forma:

#### EN CUANTO A LOS HECHOS:

**AL PRIMER HECHO:** Es cierto en parte, a la luz de la prueba aportada, un contrato de arrendamiento, que data del 8 de enero de 2005, en donde mis poderdantes **ANGELINE PILAR MILLAN DUARTE** y **CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ**, aparecen como arrendatarios de un inmueble identificado según el libelo de la demanda, más no del mismo contrato, como el inmueble ubicado en la calle 33 y 34 carreras 43 y 44, calle 34 No. 43-70 Centro Comercial Súper Galería El Paseo del cual hace parte el local de mi propiedad arrendado Cunter H, situado en el primer piso de la ciudad de Barranquilla (Atlántico), identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 040-193240. Counter H. Se describe unas medidas y linderos, que como se indicó no corresponden con un inmueble que actualmente ocupan mis poderdantes: He aquí que este hecho debe probarse por cuanto no corresponde con la realidad y no coincide el inmueble de que trata el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO aportado a la demanda, con el que ocupan los demandados.

En todo caso, debe probarse en el proceso que se trata del mismo inmueble que ocupan los demandados con el que corresponde al contrato anexo a la demanda.

**AL SEGUNDO HECHO:** No es cierto, porque esta es una afirmación del demandante, que aparte de no ser cierta en cuanto a la existencia de una obligación, es incomprensible, al referirse a un contrato (anexo a la demanda y descrito en el punto anterior) que no tiene vigencia, por cuanto ese local se integró a otro y ahora los dos locales hacen parte de un local mayor, que actualmente tiene un contrato de arrendamiento muy diferente. Es por eso que deberá ser objeto de aclaración y prueba, puesto que ese contrato de haber existido no está vigente a la fecha y no debió ser usado para presentar la demanda, para lograr una restitución sobre un local (denominado Cunter H), que desde luego, no es identificable físicamente. Precisamente por eso es que este contrato dejó de existir hace muchos años.

**AL TERCER HECHO:** Son obligaciones inexistentes, puesto que ese contrato dejó de existir cuando la demandante aceptó la unificación de dos locales contiguos, y las obligaciones de arrendamiento por el local a que se hace referencia en este proceso, dejó de existir y con ello el contrato; de modo que los cánones de arrendamiento que se dicen deber, de los años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, no se deben, puesto que los mismos, cuando se tenía vigencia el contrato de arrendamiento de este local CUNTER H, fueron cancelados oportunamente, a la ahora demandante.

**AL CUARTO HECHO:** Es una afirmación que se podría aceptar, pero es preciso aclarar que mi poderdante, tiene sobre el local actual, donde existió y se identificada el CUNTER H, unos derechos sobre el buen nombre del negocio establecido y registrado legalmente. Es una prima del negocio

59 AS 12

establecida sobre el locales y en la espera de que llegue a un feliz acuerdo para suspender o finalizar el presente proceso.

### EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE:

Señor JUEZ, con todo respeto, me permito manifestarle que me opongo a todos y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, en vista de que mis poderdantes **ANGELINE PILAR MILLAN DUARTE** y **CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ**, no están en disposición de pagar una obligación inexistente y aquí demandada, por cuanto el contrato que se aporta como prueba para la misma no está vigente, toda vez que fue cambiado desde hace más de diez (10) años, cuando la demandante, ALBA ESTHER TORES, aceptó integrar el local denominado CUNTER H, con otro local contiguo 118; y con ello se estableció un nuevo contrato DE ARRENDAMIENTO, por un valor diferente desde el año 2005, cuando se unieron dos locales que tenían contratos diferentes e individuales.

El canon de arrendamiento que pagan los demandados por el local que tienen actualmente, es muy diferente al cobro que se pretende en esta demanda.

### CON FUNDAMENTO EN LO ANTERIOR, SOLICITO AL SEÑOR JUEZ:

-Absolver a los demandados **ANGELINE PILAR MILLAN DUARTE** y **CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ**, como responsables de una obligación demandada inexistente por estas fundamentada en un contrato de arrendamiento, sin vigencia al haber sido reemplazado por el que rige actualmente y sobre el cual se vienen pagando unos cánones diferentes a los que se señalan en la demanda.

- Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que se hayan decretado.

### EXCEPCION PERENTORIA DE FALSEDAD IDEOLOGICA Y USO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN VIGENCIA

Esta excepción perentoria tiene fundamento en lo siguiente:

Se trata de una demanda de restitución de un bien inmueble arrendado ubicado en esta ciudad, **ANGELINE PILAR MILLAN DUARTE** y **CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ**, con fundamentado en un contrato de arrendamiento que data del 8 de enero de 2005, y hace relación al local denominado CUNTER H, cuya ubicación está señalada en la demanda, pero aunque en el contrato no se establece por medidas y linderos, sí se puede observar que esas medidas y linderos corresponden al local que identifica el certificado de Matricula inmobiliaria No. 040-193240; pero resulta que la demandante ALBA ESTHER TORRES HERRERA, aceptó desde el año 2005, que este local fuera integrado con otro local contiguo (el local No. 118), y por esto se estableció un nuevo contrato, hasta ahora verbal, pero que puso fin al contrato de arrendamiento del 8 de enero de 2005 y también sobre el contrato del local 118.

Quiere decir lo anterior, que este contrato del 8 de enero de 2005 sobre el local CUNTER H. desapareció o quedó sin vigencia.

Al desaparecer la vigencia de este contrato, así mismo pasó con la identificación física del LOCAL CUNTER H, también desapareció al haber sido integrado al local 118 para formar uno solo y quedó sin efecto el contrato de arrendamiento de ambos locales, es decir el contrato de fecha 8 de enero de 2005 y el de 12 de abril de 1994.

Al utilizar este contrato de arrendamiento de fecha 8 de enero de 2005, para lograr la restitución de un inmueble, que físicamente va a ser imposible identificarlo, es un intrepidez del demandante exponiendo su conducta al uso indebido de un documento privado, que aunque no es falso, el contenido actual del mismo está en vigencia y por tanto no puede hacerse uso del poder judicial para hacerlo efectivo.

AG 3  
60

La falta de vigencia del contrato aportado a la demanda, y el uso del mismo, conllevan determinar una conducta reprochable, hasta sancionada por el Código Penal, por la falsedad en el contenido del CONTRATO (sin vigencia) anexado como prueba de la restitución de inmueble.

Esta excepción es fundamento para sostener la procedencia de la siguiente.

### EXCEPCION PERENTORIA DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION

Esta excepción perentoria tiene fundamento en lo siguiente:

Al observar la demanda, se tiene que se ha demandado en restitución de un bien inmueble arrendado ubicado en esta ciudad, estando este proceso fundamentado en un contrato de arrendamiento que data del 8 de enero de 2005, y hace relación a un local denominado CUNTER H, cuya ubicación está señalada en la demanda, pero aunque en el contrato no se establece por medidas y linderos, sí se puede observar que esas medidas y linderos corresponden al local que identifica el certificado de Matricula inmobiliaria No. 040-193240; pero físicamente este predio respecto al local que tienen en arriendo actualmente los demandados, mis poderdantes **ANGELINE PILAR MILLAN DUARTE** y **CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ**, no coincide en cuanto a sus medidas y linderos, porque este es un local de mayor extensión o área; que muy bien sabe la demandante que aceptó desde hace varios años, que este local fuera integrado con otro local contiguo (el local No. 118), y por esto se estableció un nuevo contrato, hasta ahora verbal, que puso fin al contrato de arrendamiento sobre el local 118 y también al contrato de arrendamiento sobre el local CUNTER H.

Al desaparecer la vigencia de este contrato, así mismo pasó con la identificación física del LOCAL CUNTER H, también desapareció al haber sido integrado al local 118 para formar uno solo y quedó sin efecto el contrato de arrendamiento de ambos locales, es decir el contrato de fecha 8 de enero de 2005 y el de 12 de abril de 1994; y desde luego; esta es la razón por la que se tiene que no existe obligación alguna de parte de mis representados **ANGELINE PILAR MILLAN DUARTE** y **CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ**, para con la demandante.

Se insiste en que no se están debiendo los cánones indicados en la presente demanda, porque el contrato no está vigente y el local que ocupan los demandados tiene respaldo en un contrato diferente, por un local más amplio al identificado en la demanda, puesto que se trata de un local mayor producto de los locales CUNTER H y 118; por lo que se unificó el contrato del 8 de enero de 2005 y el contrato de abril 12 de 1994; respaldando el arrendamiento de un solo local comercial, vuelvo y repito, integrado por los locales CUNTER H y el local 118; muy diferente en sus medidas y linderos a los que describen los contratos anexados en las demandas respectivas.

De modo que es inexistente la obligación demandada en este asunto, por la falsedad en el contenido del CONTRATO anexado como prueba de la restitución de inmueble.

### EXCEPCION DE TEMERIDAD Y MALA FE

Esta excepción se plantea en razón de que en relación con el inmueble objeto del presente proceso, la demandante mostro su mala fe, al presentar una demanda de restitución por supuesta falta de pago, desconociendo la no vigencia del contrato aportado y la existencia de un contrato nuevo así sea verbal, desde la unión de los dos locales, que representan un mayor valor en los cánones de arrendamiento,

La intención era fijar una deuda exorbitante por supuesto incumplimiento de pago en cánones de arrendamiento, cuando en realidad no se deben porque el contrato aportado ya no tiene vigencia. Así aseguraba que los demandados no tengan oportunidad de defenderse si no cubren el pago de toda la obligación demanda, pero desconociendo que la falsedad y engaño, utilizando un documento sin vigencia, conlleva a una denuncia penal ante la Fiscalía, que puede afectar no solo el pago de la supuesta obligación, sino la entrega del inmueble que se pretende.

# 4  
61

Demostrada esta situación de mala fe de la actora, con las pruebas que se aportan y las que hacen parte integral del expediente, es de seguro que debe darse la prosperidad de esta excepción.

### **EXCEPCION DE PLEITO PENDIENTE.**

Esta fundamentada esta excepción, en que en esta contestación se denuncia que existe, con relación a la persona demandante y a los demandados, son los mismos que están trenzados en el proceso verbal que cursa en el despacho judicial, JUZGADO DIECISITE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, proceso verbal RESTITUCION DE INMUEBLE, promovido por la misma ALBA TORRES HERRERA, contra el señor CARLOS ARZUZA , JULIO CESAR VILLARREAL Y OTROS, proceso sobre el local donde es arrendatario CARLOS ARZUZA, relacionado con el contrato de arrendamiento del LOCAL 118, mismo bien inmueble que fue integrado con el local CUNTER H, aquí demandado; Este proceso se identifica con el radicado No. 2019-00556, el cual le ha sido notificado al mismo demandado del Juzgado 11 Civil Municipal de Barranquilla.

Que la actora pretende a través de medio, adquirir el bien que aparece de su propiedad, pero fue dado en arriendo, tanto el local CUNTER H como el local 118, integrado en uno solo dicho inmueble y un solo contrato actual.

Como se indicó en excepción anterior, esta es una excepción llamada a prosperar, por cuanto así estamos evitando el desgaste de la administración de justicia, con dos procesos de restitución donde está en juego el patrimonio de los demandados y las partes en contienda son las mismas.

### **EXCEPCION PERENTORIA DE PAGO DE LA OBLIGACION DEMANDADA CON RESPECTO AL CONTRATO ANEXO hasta cuando sin vigencia**

según me informa mi mandante, esos valores en total, en su momento fueron pagados. Así lo demuestran los recibos de pago.

Por otro lado, se ha estado a la espera de la respuesta a una propuesta de arreglo, para compensar el Good Will o prima del negocio establecido en el local que ocupan mis mandantes; pero cuyo derecho subjetivo de prima comercial, es sabido por parte del arrendador que pertenece a los arrendatarios, y este valor en estos momentos es objeto de ofrecimiento por indemnización por la entrega del local ahora unificado.

### **PRUEBAS**

Sirven de pruebas a la contestación de la demanda, al igual que para la excepción: las pruebas anexadas al proceso, la copia de la demanda y el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que fue aportado al proceso del juzgado 17 Civil Municipal de Barranquilla, dentro del proceso de la misma demandante: **ALBA ESTHER TORRES HERRERA**, contra CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ Y OTROS, radicado No. 2019-00556, donde se utilizó el otro contrato sin vigencia.

**INTERROGATORIO DE PARTE.** Se cite y haga comparecer a la demandante de la restitución la señora ALBA ESTHER TORRES HERRERA, identificada y domicilio como aparece en la demanda, para que absuelva interrogatorio de parte que se le formulará en audiencia que el despacho señale en fecha y hora agendada previamente.

### **FUNDAMENTOS EN DERECHO:**

AS 5  
62

Sirven de base para sustentar la presente contestación, los artículos 30 Y SS de la Ley 820 del 2003, arts. 368 ss del Código General del P. Art. 789 del Código de Comercio.

ANEXOS:

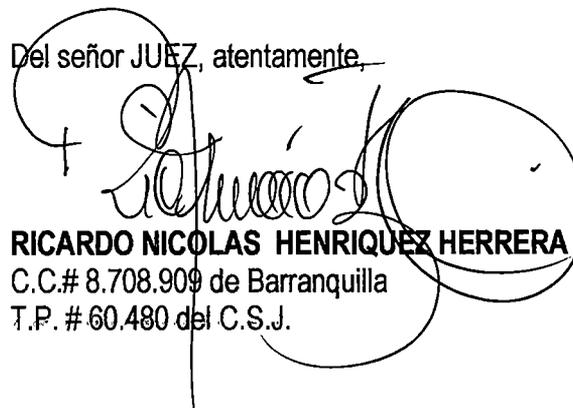
El poder conferido por los demandados (ya fue aportado), y los documentos anexos.

NOTIFICACIONES:

Las notificaciones se seguirán realizando en las direcciones señaladas en la demanda para las partes en contención.

Al suscrito apoderado, en la misma Secretaría del Juzgado y en mi oficina de la calle 34 # 42-28 piso 4º Oficina E16 de la ciudad de Barranquilla.  
Correo Elect. ricardohe2@hotmail.com

Del señor JUEZ, atentamente,



**RICARDO NICOLAS HENRIQUEZ HERRERA**  
C.C.# 8.708.909 de Barranquilla  
T.P. # 60.480 del C.S.J.