

Doctora:  
**MAGDA DEL PILAR HURTADO**  
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL**  
Roldanillo –Valle del Cauca.  
E. S. D.

**REFERENCIA:** CONTESTACIÓN Y PRESENTACIÓN DE EXCEPCIÓN.  
**RADICADO:** 76622400300120220018100.  
**DEMANDANTE:** ÁNGEL HERNÁN MONTOYA GIRALDO.  
**DEMANDADO:** ROBERTO VARGAS MORALES.

**EYLIN ALEJANDRA VÁSQUEZ MARTÍNEZ**, abogada titulada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía N° **1.143.871.802** expedida en Santiago de Cali –Valle del Cauca, portadora de la Tarjeta Profesional N° **353892** del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico: [vm19921904@gmail.com](mailto:vm19921904@gmail.com), actuando en nombre y representación del señor **ROBERTO HERNÁN MONTOYA GIRALDO** identificado con la cédula N° 16.551.580 de Roldanillo –Valle del Cauca, domiciliado en la carrera 8 N° 6-85 barrio Guerrero, del municipio de Roldanillo, por medio del presente escrito me permito contestar demanda dentro del proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado instaurado por el señor **ÁNGEL HERNÁN MONTOYA GIRALDO** identificado con la cédula de ciudadanía N° **16.545.349**, encontrándome dentro del término contemplado en el artículo 391 del Código General del Proceso y artículo 8 de la Ley 2213 del 2022.

#### **A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:**

**PRIMERO:** Parcialmente cierto, toda vez que inicialmente se celebró contrato verbal de arrendamiento de local comercial entre el señor **ROBERTO VARGAS CAICEDO (Q.E.P.D)**, en calidad de comerciante, y el señor **ÁNGEL HERNÁN MONTOYA GIRALDO** en calidad de propietario del local comercial. Igualmente es cierto que dicho contrato se prorrogó verbalmente por voluntad expresa de las partes.

Sin embargo, para el año dos mil cinco (2.005) el contrato verbal de arrendamiento de local comercial fue cedido al señor **ROBERTO VARGAS MORALES**. Esto en virtud de lo establecido en el inciso final del artículo 523 y según la forma del artículo 888 del Código de Comercio. Dicha, sustitución fue autorizada de forma tácita<sup>1</sup> por el arrendador el cual nunca se opuso; continuó recibiendo los cánones de arrendamiento y no refuto la inscripción que realizó mi representado, el veintisiete (27) de junio del dos mil cinco (2.005) ante la Cámara de Comercio como propietario del establecimiento de comercio **TIENDA EL BUDA 10 CON 7** ubicada en la Calle 7 N° 9-114, barrio Los Llanitos, con número de matrícula 47459. La calidad del señor **ROBERTO VARGAS MORALES** como comerciante y propietario del establecimiento de comercio y la universalidad de elementos<sup>2</sup> materiales e inmateriales<sup>3</sup> también se evidencia con el Formulario del Registro Único Empresarial y

---

<sup>1</sup> Leal Pérez,H. (1994). Cap. Contrato de Arrendamiento y Proceso de Restitución de Locales Comerciales. En *Procesos y Procedimientos Mercantiles*, (pp. 245-328) Bogotá, Colombia: Editorial Leyer, pag. 271.

<sup>2</sup> Artículo 516 del Código de Comercio. Elementos Integrantes.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC2500-2021. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. 23 de junio del 2021.

Social RUES de Confecámaras y el Formato Único Tributario aportado a la presente demanda.

**SEGUNDO:** Parcialmente cierto, si bien la relación contractual de carácter comercial inició con el señor padre de mi representado, **ROBERTO VARGAS CAICEDO (Q.E.P.D)**; a fin de alquilar un local comercial, ubicado en la esquina de la calle 7 N° 9-114, Barrio Los Llanitos del municipio de Roldanillo –Valle del Cauca. Dicho contrato fue cedido al señor **ROBERTO VARGAS MORALES** según lo expuesto anteriormente, en la forma como establece el artículo 888 del C. Co; es decir la sustitución fue verbal debido a que el contrato de arrendamiento se celebró de esta forma.

Así, no es cierto que se suscribió un documento privado. Indicio de esto es que la parte actora no aportó copia de dicho documento; y si bien el contrato de arrendamiento no tiene una tarifa legal expresa para probar la relación contractual, resultaría ilógico no anexar el supuesto contrato.

Por otra parte, es pertinente aclarar que el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 380-449 está compuesto por dos locales comerciales y una casa de vivienda urbana. Que además el local comercial objeto de litigio sólo cuenta con los servicios públicos de energía (la cual tiene un contador individual), y agua (servicio que se paga en compañía de la arrendataria de la casa de vivienda urbana).

**TERCERO:** Cierto, desde el inicio de la relación contractual hasta la fecha jamás surgió controversia alguna, pues mi prohijado nunca ha incumplido con las obligaciones que se desprenden del contrato verbal de arrendamiento de local comercial; siempre se ha cumplido puntualmente con el pago de los cánones de arrendamiento; recibos de servicios públicos de energía y agua; factura de industria y comercio; renovación de matrícula mercantil; RUT; RUES; se ha usado y gozado del bien inmueble según la naturaleza contractual; se ha conservado el bien inmueble en excelente estado, y se han realizado las reparaciones locativas pertinentes<sup>4</sup>.

También es cierto que el señor **ROBERTO VARGAS CAICEDO (Q.E.P.D)** otorgó poder a su hijo, el señor **ROBERTO VARGAS MORALES**, a fin de cancelar los cánones de arrendamiento a favor de la parte demandante, ya que este administraba el establecimiento de comercio, **TIENDA EL BUDA 10 CON 7**, y como es normal acostumbraba a realizar el pago de dicha obligación. Por tanto creyó conveniente otorgar poder a su hijo para este asunto, a pesar de que el señor **VARGAS MORALES** podría realizar el pago directamente bajo su calidad de empresario y arrendatario. El mencionado poder solo demuestra la disposición del comerciante y del entonces administrador de continuar cumpliendo con sus obligaciones contractuales.

**CUARTO:** Cierto, mi representado a partir del siete (07) de marzo del dos mil veintiuno (2.021) empieza a consignar los cánones de arrendamiento de local comercial a favor del señor **ÁNGEL HERNÁN MONTOYA GIRALDO**, en la cuenta de depósito judicial del Juzgado Civil Municipal de Roldanillo – Valle del

---

<sup>4</sup> Leal Pérez,H. (1994). Cap. Contrato de Arrendamiento y Proceso de Restitución de Locales Comerciales. En *Procesos y Procedimientos Mercantiles*, (pp. 245-328) Bogotá, Colombia: Editorial Leyer, pag. 253-254.

Cauca, del banco Agrario de Colombia S.A., sucursal de Roldanillo –Valle del Cauca. Demostrando así el ánimo de continuar cumpliendo sus deberes y obligaciones como arrendatario y comerciante. Así mismo, porque es cierto que el arrendatario se negaba a recibir el pago y en algunas ocasiones mencionó querer terminar con el contrato.

**QUINTO:** Parcialmente cierto, porque es real que el señor **ÁNGEL HERNÁN MONTOYA GIRALDO**, en calidad de propietario del bien inmueble ubicado en la calle 7 N° 9-114, barrios Los Llanitos, mediante correo certificado, el día doce (12) de abril del dos mil veintiuno (2.021), allegó carta en la cual **terminaba** el contrato de arrendamiento verbal de local comercial. Empero, las razones o causales de terminación de la relación contractual que invocaron fueron: a) por fallecimiento del arrendatario y b) por reparaciones locativas al inmueble, más específicamente del techo que a juicio del arrendador amenaza a ruina. No como menciona la parte actora en el hecho quinto, la cual argumenta que se desahució al arrendatario por reparaciones de tipo estructural **y obras necesarias** que no se pueden realizar, si el bien inmueble se encuentra ocupado.

Lo anterior es importante resaltarlo porque el Código Civil, que hace parte del régimen legal del arrendamiento de locales comerciales<sup>5</sup>, tiene conceptos jurídicos diferentes de las reparaciones locativas y las “obras o expensas necesarias” o “mejoras necesarias”. Las primeras, consagradas el artículo 1998,1999, 2029, 2030 son las relativas al deterioro ordinario que se produce por el uso de la cosa, y que están a cargo del arrendador. Es decir reparaciones sencillas que no afectan la estructura del inmueble más bien tienen que ver con el uso cotidiano del bien, y de las que no se necesita entrar en obra para repararlas. Por otra parte, las mejoras u obras necesarias a que se hace relación en los artículos 815, 965, 1993 del mencionado Código, y que la doctrina y jurisprudencia ha definido como aquellas que se hacen en el bien para impedir su pérdida o deterioro de la estructura<sup>6</sup>. Entendiendo que hay una necesidad por reparar el bien a fin de que la estructura no se afecte, como por ejemplo “las reparaciones realizadas en un edificio que amenaza a ruina”<sup>7</sup> intervención en obras materiales como diques, paredes<sup>8</sup>, obras permanentes, reparaciones de un edificio arruinado<sup>9</sup>, o reparaciones indispensables no locativas<sup>10</sup>.

---

<sup>5</sup> Artículo 822 del Código de Comercio.

<sup>6</sup> Leal Pérez,H. (1994). Cap. Contrato de Arrendamiento y Proceso de Restitución de Locales Comerciales. En *Procesos y Procedimientos Mercantiles*, (pp. 245-328) Bogotá, Colombia: Editorial Leyer, pag. 255. Cita de otra cita. Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 17 de noviembre de 1947.

<sup>7</sup> Leal Pérez,H. (1994). Cap. Contrato de Arrendamiento y Proceso de Restitución de Locales Comerciales. En *Procesos y Procedimientos Mercantiles*, (pp. 245-328) Bogotá, Colombia: Editorial Leyer, pag. 255. Cita de otra cita. Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 17 de noviembre de 1947.

<sup>8</sup> Artículo 815 del Código Civil (...) 1. Si se han intervenido en obras materiales, como diques, puentes, paredes, no se le reembolsaran, en razón de estas obras (...)

<sup>9</sup> Artículo 965 del Código Civil: El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución. Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía.

<sup>10</sup> Artículo 1993 del Código Civil: El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no

De esta forma, es relevante que el desahucio cite expresamente el numeral 3 del artículo 518 del C. Co, “(...) el inmueble deba ser reconstruido o reparado con **obras necesarias** que no puedan ejecutarse sin la entrega (...). Y aún más importante, que en la realidad el bien inmueble esté en condiciones precarias que amenacen con la estabilidad de la estructura, y que sí requiera insustituiblemente la reparación, la cual no pueda ejecutarse sin la desocupación del local, para que efectivamente proceda la negativa a renovar el contrato de arrendamiento de local comercial, según lo establecido en el párrafo inicial del artículo 518 del Código de Comercio. Igualmente, si solo se requiere el local para realizar mejoras útiles<sup>11</sup> o suntuarias<sup>12</sup> (definidas en el artículo 966 y 967 del Código Civil) y el arrendador requiriera solicitar la desocupación del bien tampoco sería procedente la omisión de garantizar el derecho de renovación al comerciante.

Así, para el caso en concreto la estructura y techo que abarca el local comercial ubicado en la esquina de la calle 7 N° 9-114, barrio Los Llanitos del municipio de Roldanillo –Valle del Cauca no se encuentra en ruinas, tal como puede evidenciarlo con las fotografías anexas a la presente contestación. Sumado a esto, el arrendatario del establecimiento comercial, **TIENDA EL BUDA 10 CON 7**, fue el único inquilino que recibió una carta de terminación en razón a que se requiere reparar el techo. Reflejando que solo se quiere impedir la renovación del contrato verbal con este, pues de ser necesario y urgente reparar el cielo raso o tejado todos los arrendatarios (los del segundo local y de la casa de vivienda urbana) del bien inmueble hubiesen sido notificados.

Por otra parte, el artículo 518 del Código de Comercio no consagra como excepciones para no renovar el contrato de arrendamiento, la muerte del primer arrendatario. Y más aún cuando en el año dos mil cinco (2.005) la calidad contractual de arrendatario fue cedida al señor **ROBERTO VARGAS MORALES**, y aceptada esta condición de forma tácita<sup>13</sup> por el propietario del inmueble; ya que nunca se opuso cuando fue informado verbalmente y empezó a recibir del nuevo arrendatario los cánones. Recordemos que según lo normado en el artículo 888 del Código de Comercio la forma de realizar la cesión del contrato dependerá de la forma de cómo se realizó el mismo. Que en el caso en concreto fue verbal, tal como bajo juramento me lo afirma mi representado y como se señaló en el resumen de los hechos de la constancia de no acuerdo N° 00646 de la Audiencia de Conciliación aportada por el demandante. Además, porque la parte demandante no aportó dicho contrato, indicando que tal no se constató por escrito.

**SEXTO:** Parcialmente cierto, pues si bien notificaron el desahucio argumentando reparaciones locativas; o sea sin citar expresamente el numeral 3 del artículo 518 del

---

trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.

<sup>11</sup> Artículo 966 del Código Civil (...) Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa. (...)

<sup>12</sup> Artículo 967 del Código Civil (...) Se entienden por mejoras voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante. (...)

<sup>13</sup> Leal Pérez, H. (1994). Cap. Contrato de Arrendamiento y Proceso de Restitución de Locales Comerciales. En *Procesos y Procedimientos Mercantiles*, (pp. 245-328) Bogotá, Colombia: Editorial Leyer, pag. 271.

Código de Comercio, que habla de reparaciones necesarias o por demolición a causa del estado de ruina del inmueble, en el escrito la parte actora no garantiza el derecho de preferencia de que habla el artículo 521 del C. Co, el cual establece que el arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera en igualdad de condiciones frente a cualquier otra persona que pretenda arrendar el local reparado, reconstruido o de nueva edificación. La garantía de este derecho es importante pues el comerciante ha invertido tiempo, capital y trabajo con el propósito de prestigiar su negocio, lograr captar una clientela, y posicionar su emprendimiento en el gremio de ventas de abarros al por menor. Así mismo, genera progreso y fuente de riqueza para su núcleo familiar y comunidad<sup>14</sup>.

Además, es pertinente mencionar que mi representado en varias ocasiones a tratado de llegar a un acuerdo conciliatorio con el propietario del bien inmueble, que le permita otorgarle un tiempo de gracia a fin de vender su establecimiento de comercio y mobiliario; pues dejar de comercializar por el término que duren las presuntas reparaciones podría solo traerle consecuencias de carácter económico y disminución de su clientela. Pues como se mencionó en el párrafo anterior la **TIENDA EL BUDA 10 CON 7** ha logrado consolidar una clientela fiel y posicionarse en el gremio de tenderos.

Por lo que es errado afirmar que mi representado se niega a entregar dicho local. Este solo pretende que de ser viable se respeten sus derechos como comerciante como el de renovación o preferencia o derechos inmateriales<sup>15</sup> a la clientela, posicionamiento, buen nombre, y posicionamiento en el gremio. Además de evitar un detrimento económico en su patrimonio.

**SÉPTIMO:** Niego, pues como se mencionó anteriormente para el año dos mil cinco (2.005) el contrato verbal de arrendamiento de local comercial fue cedido por el señor **ROBERTO VARGAS CAICEDO (Q.E.P.D)** al señor **ROBERTO VARGAS MORALES** en virtud de lo establecido en el inciso final del artículo 523 en la forma como menciona el artículo 888 del Código de Comercio. Este último artículo instituye que la sustitución podrá hacerse según como conste el contrato, y como para el caso en concreto el convenio comercial se realizó de forma verbal, asimismo la notificación de la cesión. Por esta misma línea, es pertinente resaltar que la autorización de dicha cesión se otorgó por parte del arrendador de forma tácita<sup>16</sup>, pues desde el año dos mil cinco (2.005) no se ha opuesto y recibe el pago de los cánones de arrendamiento del haber económico del señor **ROBERTO VARGAS MORALES**. Tampoco se ha opuesto al registro mercantil<sup>17</sup>, el cual tiene función publicitaria oponible a terceros; dando a conocer a terceros la información contenida en la matrícula. Como por ejemplo el registro del establecimiento de comercio ubicado en el local comercial de la calle 7 N° 9-114, Barrio Los Llanitos del municipio de Roldanillo –Valle del Cauca.

---

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC2500-2021, (M.P. Luis Armando Tolosa Villabona; 23 de junio de 2021.

<sup>15</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC2500-2021, (M.P. Luis Armando Tolosa Villabona; 23 de junio de 2021.

<sup>16</sup> Leal Pérez, H. (1994). Cap. Contrato de Arrendamiento y Proceso de Restitución de Locales Comerciales. En *Procesos y Procedimientos Mercantiles*, (pp. 245-328) Bogotá, Colombia: Editorial Leyer, pag. 271.

<sup>17</sup> Artículo 29 del Código de Comercio.

**OCTAVO:** Parcialmente cierto, pues según me manifiesta el señor **ROBERTO VARGAS MORALES** a pesar de que la audiencia de conciliación se llevó a cabo, las propuestas esbozadas por la parte demandante no garantizaban el derecho de preferencia a fin de continuar con el contrato de arrendamiento de local comercial una vez las reparaciones terminaran. Su pretensión solo iba encaminada a finalizar el contrato de arrendamiento, sin considerar los derechos del empresario. Por lo tanto se declaró fracasada la audiencia de conciliación.

**NOVENO:** Parcialmente cierto, pues si bien le corresponde al propietario de inmueble tener en óptimas condiciones el local comercial, este ánimo solo viene surgir a partir del año dos mil veintiuno (2.021) cuando decide terminar el contrato de arrendamiento de forma unilateral. Mi representado como propietario del establecimiento de comercio **TIENDA EL BUDA 10 CON 7** siempre ha estado pendiente de conservar el bien en buen estado, cumpliendo su deber de realizar las reparaciones locativas pertinentes con el propósito de evitar el deterioro del inmueble.

Además, la parte actora manifiesta en el presente hecho que se requiere la desocupación del local a fin de realizar varias obras necesarias tendientes a modificar la estructura completa del mismo, Sin embargo, es pertinente traer a colación lo instituido en el artículo 518 y su numeral 3 del Código de Comercio. Según la norma señalada el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (02) años consecutivos un inmueble con el mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo salvo que el inmueble **deba** ser reconstruido o reparado por **obras necesarias** que no puedan ejecutarse sin la desocupación o demolido por su estado de ruina o para construir una obra nueva.

Así, se negará el derecho de renovación siempre y cuando el bien tenga imperativamente que repararse porque causa un peligro dado su estado de ruina o porque necesaria e forzosamente deba desocupar para reconstruirse, o porque se quiera hacer una obra nueva (causa que no fue invocada por la parte actora, ni en su carta desahucio ni en la demanda del presente proceso). Nada dice la norma sobre que la antigüedad del inmueble es determinante para no renovar el contrato. Que una propiedad sea antigua no es sinónimo de ruina. Además, el inquilino de esta propiedad desde hace más de diecisiete años ha conservado el bien inmueble en óptimas condiciones, cumpliendo con su deber de realizar las reparaciones locativas pertinentes.

De esta forma, la obra necesaria, como anteriormente se explicó, debe ser una obra indispensable para arreglar la estructura del inmueble y que requiera entrar en una obra de construcción casi que completa, no se vale obstaculizar el derecho de renovación y los derechos inmateriales adquiridos por el comerciante, como lo es la clientela, el “good will”, el posicionamiento en el gremio<sup>18</sup>, entre otros derechos, por realizar mejoras útiles o suntuarias con el propósito de embellecer su fachada.

Por esta misma línea, La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en la sentencia SC 2500-2021 a determinado que el grado de intensidad de protección del goce de la cosa arrendada aumenta en virtud del tiempo del establecimiento de

---

<sup>18</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC2500-2021, (M.P. Luis Armando Tolosa Villabona; 23 de junio de 2021.

comercio en un mismo punto físico, pues si un negocio perdura, supone que ha logrado una estabilidad y crecimiento. Además de un posicionamiento considerable entre su gremio. Esto, comporta una expectativa, del comerciante y su clientela, de que el establecimiento permanecerá y progresará en ese mismo lugar. De modo que, el establecimiento de comercio, entendido como un conjunto de bienes que le permiten al empresario a realizar su actividad de forma organizada, exige una protección que garantice su estabilidad y continuidad. Así, el Código de Comercio en su artículo 516 incluye como uno de los elementos integrantes el contrato de arrendamiento de local comercial<sup>19</sup>.

### **A LAS DECLARACIONES ME PRONUNCIO ASÍ:**

Solicito señora juez que se niegue a las pretensiones invocadas por la parte demandante, toda vez que como se explicó a lo largo de la contestación, el arrendador no cumplió con las exigencias del artículo 518 del Código de Comercio, del Código Civil y demás normas concordante que regulan el arrendamiento de local comercial y los derechos de renovación del comerciante.

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Me permito de conformidad con el artículo 626, literal C de la Ley 1564 de 2012 proponer las siguientes excepciones de mérito con el fin de que se sirva mediante hacer sentencia las siguientes:

- **DERECHO DE RENOVACIÓN:** esta excepción tiene su fundamento en lo establecido en el artículo 518 del Código de Comercio, pues se deberá garantizar el derecho de renovación al comerciante, **ROBERTO VARGAS MORALES**, quien a título de arrendamiento, por contrato verbal, ha ocupado por el término diecisiete (17) años consecutivos el local comercial ubicado en la calle 7 N° 9-114, barrio Los Llanitos, con el mismo establecimiento de comercio, **TIENDA EL BUDA 10 CON 7**, identificada con el número de matrícula mercantil 47459 (constituida desde el 27 de junio de 2005, vigente y renovada desde esa fecha).

Además, debido a que si bien el propietario del local notificó la terminación del contrato verbal al señor **ROBERTO VARGAS MORALES**, el fallecimiento de su señor padre no está consagrado como una excepción para no cumplir con el derecho de renovación. Pues la parte contractual o la calidad de arrendatario ya había sido cedida, y su cesión aceptada tácitamente, al señor **ROBERTO VARGAS MORALES**. Igualmente, el arrendador, por intermedio de su apoderado, realizó un equivocado señalamiento al numeral 3 del artículo 518 del C. Co., pues las reparaciones locativas no tienen el mismo peso jurídico que las reparaciones necesarias u obras necesarias de que trata el Código Civil. Sumado a ello, las obras necesarias deben ser reales, es decir para que se efectúen obras imprescindibles que no puedan ejecutarse sin la condición de desocupar el local. En la realidad su estructura debe estar afectada o a punto ruina o a fin de evitar la ruina. De no ser así, se estaría vulnerando el derecho de renovar el contrato y en

---

<sup>19</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC2500-2021, (M.P. Luis Armando Tolosa Villabona; 23 de junio de 2021. A su vez citado del CSJ. Civil. Sentencia de 8 de octubre de 1997, expediente 4818.

consecuencia demás derecho que ha logrado adquirir el comerciante a lo largo de su trabajo con el establecimiento de comercio; como el buen nombre, la clientela, el posicionamiento, su estabilidad económica, entre otros.

### **PRETENSIONES**

Solicito de manera comedidamente lo siguiente:

**PRIMERO:** Declarar probada la excepción de mérito incoadas en la presente.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior, declarar terminado el proceso, ordenando su archivo.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandante.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Me fundamento en lo dispuesto en los artículos 515, 516, 517, 518, 520, 521, 522, 523, 524, 888 del Código Comercio, y los artículos 1998,1999 2029,2030, 815, 965, 1993 del Código Civil 966 y 967, y En la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC2500-2021, (M.P. Luis Armando Tolosa Villabona; 23 de junio de 2021) y en la sentencia de la Corte Constitucional, C-598 de 1996, (M.P. Dr. Jorge Arango Mejía; 06 de noviembre de 1996).

### **COMPETENCIA**

Es usted señora Juez competente en virtud de la naturaleza del asunto, por el lugar del local comercial. El trámite que se está llevando a cabo es el establecido en el Libro Tercero, Sección Primera, Título I, y Capítulo II, artículo 384 del C. G. P.

### **PRUEBAS**

#### **DOCUMENTALES:**

- Copia de la cédula de ciudadanía del señor Roberto Vargas Morales.
- Copia de la cédula de ciudadanía del señor Roberto Vargas Caicedo.
- Certificado de Matrícula Mercantil de persona Natural- Matrícula Mercantil N° 47459, del 24 mayo del dos mil veintidós.
- Certificado de Matrícula mercantil 2022 del señor Vargás Morales Roberto, Tienda el Buda 10 con 7.
- Formulario del Registro Único Tributario del 23 de octubre del 2018.
- Formulario del Registro Único Tributario del 27 de septiembre del 2021.
- Factura de Industria y Comercio pagado al municipio de Roldanillo, 27 de septiembre del 2021.
- Formulario del Registro Único Empresarial y Social RUES, del 24 de mayo del 2022.
- Acta de Inspección Sanitaria N°4604 de la UES VALLE de concepto sanitario Favorable.
- Recibo de energía pagado oportunamente del mes vencido de agosto.
- Depósitos de Arrendamiento del Banco Agrario de Colombia pagado por el señor Vargas Morales Roberto a favor del arrendador Montoya Giraldo Ángel Hernán de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, octubre, septiembre,

diciembre del año 2021. Y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, **julio, agosto, y septiembre.**

- Certificado de Defunción N° 81575221-2 del señor Roberto Vargas Caicedo.
- Fotografías del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 380-449 donde está ubicado el establecimiento TIENDA EL BUDA 10 CON 7.

#### **DECLARACIONES:**

- **INSPECCIÓN OCULAR.** Solicito se realice, muy respetuosamente, una inspección judicial, sobre el local objeto de esta demanda, para corroborar los hechos de la misma y el estado del inmueble.

#### **TESTIMONIALES:**

##### **DORIS PARRA OSORIO**

C.C. N° 29770753

Carrera 6 # 7-75, barrio Centro del municipio de Roldanillo –Valle del Cauca.

Celular: 3113019181

Correo electrónico:

Esta testigo hará referencia al tiempo en que el establecimiento de comercio TIENDA EL BUDA 10 CON 7 por más de veinte años ha estado ubicada en la ubicada en la Calle 7 N° 9-114, barrio Los Llanitos.

##### **JHON JAIRO MONSALVE**

C.C. N° 16 552226

Dirección: Carrera 2 # 7 a 49, del municipio de Roldanillo –Valle del Cauca.

Celular: 3148747100

Correo electrónico:

Este testigo mencionara que mi representado es un comerciante cumplido sus obligaciones; conoce de primera mano que se pagan los cánones de arrendamientos del local comercial de forma puntual. Además, puede dar fe de los hechos concernientes a la solicitud que realizó el arrendador para terminar el contrato de arrendamiento de local comercial.

##### **SANTIAGO FERIA ACEVEDO**

C. C. N° 16548562

Dirección: Manzana C, casa 13, barrio el Rey, del municipio de Roldanillo –Valle del Cauca.

Celular: 3206465417.

Este testigo mencionará que el inmueble ubicado en la Calle 7 N° 9-114, barrio Los Llanitos, que siempre ha sido un punto comercial, y que la TIENDA EL BUDA 10 CON 7 se ha consolidado en el mercado, que tiene una clientela, y buen nombre.

##### **FERNANDO ARANGO POSADA**

C. C. N° 16546773

Calle 7 #11-34, barrio, Obrero del municipio de Roldanillo –Valle del Cauca.

Celular: 3232931043.

Este testigo conformara que la TIENDA EL BUDA 10 CON 7 es un establecimiento de comercio que ha permanecido de forma continua por más de 17 años en el

inmueble ubicado en la Calle 7 N° 9-114, barrio Los Llanitos. Que es una tienda consolidada, que tiene una clientela ganada, y buen nombre.

**DANIEL ALEJANDRO ARANGO ZULUAGA**

C. C. N° 1113791606

Calle 4 b # 3-53, barrio Las Cruces, municipio de Roldanillo –Valle del Cauca.

Celular: 3186817083

Trabajo por un año en la TIENDA EL BUDA 10 CON 7 y puede dar fe del cumplimiento de las obligaciones del señor **ROBERTO VARGAS MORALES** en su calidad de comerciante y arrendatario, además de describir el estado de la edificación o la estructura del bien inmueble.

**TESTIMONIO DE LA PARTE DEMANDADA**

Señora Juez, muy respetuosamente, solicito recepcione en cuenta el testimonio de mi representado, **ROBERTO VARGAS MORALES**, quien funge como parte demandada en el presente proceso, a fin de que ratifique la fecha en la que su señor padre le cede la parte contractual del contrato de arrendamiento verbal de local comercial.

**ANEXOS**

Anexo a la presente contestación poder debidamente otorgado, copia simple de mi cédula de ciudadanía, copia simple de mi tarjeta profesional de abogada, así como los documentos relacionados en el acápite de pruebas. Y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso los depósitos de arrendamiento de los meses de **julio, agosto y septiembre**.

**CONDICIÓN DEL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 384 DEL C. G. P**

Conforme a lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso y en lo mencionado en el Auto 1621 notificado por estados electrónicos el día veintiuno (21) de septiembre del dos mil veintidós (2.022) se aporta como prueba y se anexan las consignaciones a órdenes del Juzgado Civil Municipal del municipio de Roldanillo – Valle del Cauca correspondientes a los tres (3) últimos períodos de canon de arrendamiento.

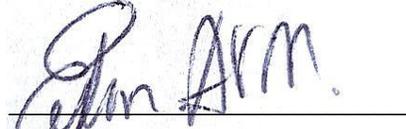
**NOTIFICACIONES**

La apodera de la parte demandada, en la carrera 7 N° 9-55, barrio Centro, del municipio de Roldanillo –Valle del Cauca, celular: 321 721 8211, correo electrónico [vm19971904@gmail.com](mailto:vm19971904@gmail.com)

El demandando, señor **ROBERTO VARGAS MORALES** en la Calle 7 N° 9-114, barrio los llanitos, del municipio de Roldanillo –Valle del Cauca, celular: 3225374945, correo electrónico: [roberto.r.v.m1977@hotmail.com](mailto:roberto.r.v.m1977@hotmail.com).

El demandante, señor **ÁNGEL HERNÁN MONTOYA GIRALDO**, recibirá las notificaciones personales en la dirección suministrada en la demanda.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elylin ARM.', is written over a horizontal line.

**Elylin Alejandra Vásquez Martínez**

**C.C. N° 1.143.871.802 de Santiago de Cali –Valle del Cauca.**

**T.P. N° 353892 del C. S. de la J.**