

Señora:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MURILLO TOLIMA

j01prmpalmurillo@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

35
Recibido
AJP
01/03/2022
3:00 P.M.

Asunto:	Contestación de la demanda.
Radicado:	2022-00008
Proceso:	Restitución de bien inmueble arrendado
Demandante:	NÉSTOR JAIRO PÁEZ ZULUAGA
Demandado:	JOSÉ GERMÁN CAÑÓN SABOGAL

La suscrita, **MARÍA CAMILA SÁNCHEZ VELÁSQUEZ**, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada especial del señor **JOSÉ GERMÁN CAÑÓN SABOGAL**, demandado dentro del presente proceso, quien me ha conferido el respectivo poder como consta en los documentos adjuntos al presente memorial, me permito **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia, bajo las siguientes consideraciones:

A. OPORTUNIDAD:

Considerando la fecha de la notificación personal de la demanda por mi representado, se encuentra en término para la presente contestación.

B. LEGITIMIDAD E INTERÉS EN LA PRESENTE ACCIÓN:

Mi representado, señor **JOSÉ GERMÁN CAÑÓN SABOGAL**, es actualmente arrendatario de un local ubicado en la calle 4 No. 8-24, del barrio centro de Murillo Tolima, contrato suscrito, como se observó en los anexos de la demanda, con la señora **LUZ MARINA PÁEZ**, desde el día 25 de noviembre de 2020.

C. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

AL PRIMERO: Es cierto, según la documentación aportada al proceso, que existió un proceso judicial, del cual mi representado **NO ES NI HA SIDO PARTE**, jamás ha sido citado a actuar o manifestarse en el respectivo proceso. Del mismo modo, el predio se ha identificado y según las manifestaciones efectuadas al parecer corresponde con el mismo predio donde en la actualidad mi representado está desarrollando una actividad comercial.

A LOS HECHOS SEGUNDO A QUINTO: No le consta a mi representado, ya que, si bien es cierto, se aportan documentos que acreditan la existencia del precitado proceso, mi representado **NO ES PARTE, NI HA SIDO PARTE DEL PROCESO**, por lo que las decisiones y procedimientos realizados no vinculan a mi representado. En este sentido se atenderá a lo que resulte probado dentro del proceso.

AL SEXTO: Es cierto que, el señor **NÉSTOR JAIRO PÁEZ ZULUAGA** ha efectuado visitas al local objeto de arrendamiento, no sólo para requerirle el pago de canon de arrendamiento a mi representado, sino a efectuar manifestaciones contrarias a derecho, como amenazas y tratos displicentes, como si mi representado tuviera algún vínculo contractual vigente con el demandante, cosa que no es cierta, tal como se expondrá más adelante. Es más, al respecto es oportuno mencionar que los tratos recibidos no corresponden ni aún con dos personas que tengan un vínculo contractual, ya que no es dado que semanalmente se esté visitando el predio y menos en los términos que él realiza. Es igualmente cierto que mi representado no ha cancelado al demandante los dineros que reclama, ya que su vínculo contractual no ha sido modificado, ni se han sustituido las partes del mismo, pero el pago del canon sí se ha realizado oportunamente con la señora **LUZ MARINA PÁEZ HERNÁNDEZ**, como se

demostrará más adelante, por lo que la causal de mora en el canon de arrendamiento no está llamada a prosperar.

AL SÉPTIMO: Es parcialmente cierto, ya que se recibió la comunicación de fecha 19 de septiembre de 2021, en la que se realizaron afirmaciones que resultaron ser de interés de la señora LUZ MARINA PÁEZ y no de mi representado. Tal como se observa en dicha comunicación, se aportó copia de una decisión del Juzgado Civil del Circuito de Líbano Tolima, obrante en el expediente, donde se manifestó que era inadmisibile el recurso de apelación en un proceso donde mi representado no es parte, de fecha 10 de septiembre de 2021. De los demás documentos, tal como lo refiere la demanda, no hay certificación alguna de haber sido recibidos por mi representado.

AL OCTAVO: Es falso que exista renuencia de mi representado para efectuar el pago del canon de arrendamiento, tal como se aporta en los documentos anexos a la presente contestación, mi representado ha efectuado el pago del canon a la persona con quien tiene a la fecha contrato de arrendamiento vigente. Diferente es que el demandante se reputa como arrendador, cuando no se ha suscrito contrato con él, ni se ha solicitado otro si de modificación del titular del derecho. Se debe considerar que las decisiones de los procesos referidos por el demandante no vinculan directamente a mi representado, ya que como se observa de la parte resolutive de la sentencia emitida por el juzgado primero promiscuo municipal del Líbano Tolima, no se declaró la terminación de los contratos de arrendamiento, ni la sustitución del arrendador.

AL NOVENO: Es falso que exista mora en el pago del canon de arrendamiento, ya que como se probará, el canon fue cancelado, justamente EN LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO, el cual no ha sido terminado, sustituido, ni declarado judicialmente inválido o modificado.

AL DÉCIMO: Es una situación que no admite manifestación de parte de mi representado, ya que se prueba con el poder correspondiente.

AL DÉCIMO PRIMERO: Es falso, y es un hecho temerario del demandante, ya que simplemente no hay modificación del contrato actual y vigente. En caso de requerirlo, el demandante debe iniciar los procedimientos legales de rendición de cuentas y sustitución de arrendador para cada uno de los contratos, actuación que no concuerda con las pretensiones de este tipo de procedimiento y por ende se deben negar las pretensiones de la demanda.

D. A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

Mi representado se opone a TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES, ya que como se explicará a continuación, no le asiste legitimación en la causa por activa al demandante, así como no se ha cumplido con la debida integración del litisconsorcio necesario en este proceso, ya que se debe contar con la debida comparecencia de la persona que suscribió el contrato respectivo.

E. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

1. AUSENCIA DE MORA EN EL PAGO DEL CANON:

Tal como se ha descrito, se ha efectuado el pago del canon de arrendamiento a la señora LUZ MARINA PÁEZ HERNÁNDEZ, quien es la persona que ha suscrito el contrato aportado por el demandante, para tales fines se aporta los recibos de pago correspondientes suscritos por la arrendadora.

En el caso que nos ocupa, se observa que el problema jurídico central corresponde al alcance de las sentencias dentro de los procesos referidos por el demandante, decisiones que no contienen órdenes hacia mi representado, y que debieron ser solicitados por el demandante

pretensiones del demandante es contra la señora LUZ MARINA PÁEZ HERNÁNDEZ, quien es la llamada a cumplir las decisiones judiciales, o en su defecto, rendir las cuentas respectivas, ya que es contra ella que se dirigieron las pretensiones, las condenas y quien participó activamente en esos procesos y no mi representado.

Tal como se plantea en el escrito de recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, este caso debe ser integrado por la arrendadora, señora LUZ MARINA PÁEZ HERNÁNDEZ, quien deberá informar si ha recibido el pago o no, y si ella ha notificado la necesidad de modificar el contrato de arrendamiento a mi representado.

En últimas, el presente proceso es más un requerimiento de redición provocada de cuentas por parte del administrador, hacia la arrendadora contemplada en el contrato de arrendamiento, que un proceso de restitución de inmueble arrendado, ya que la causal de pago se encuentra debidamente probada.

2. CONFIGURACIÓN DEL MANDATO:

Para el presente caso, mi representado no puede, y mal haría en desconocer que existe un conflicto entre el demandante y la señora LUZ MARINA PÁEZ HERNÁNDEZ, pero es claro que mientras no exista una decisión judicial que modifique, extinga o cree nuevas condiciones legales respecto del contrato de arrendamiento, el contrato aportado y existente tiene plena validez.

En este caso, la señora LUZ MARINA PÁEZ HERNÁNDEZ, ha obrado como mandataria del demandante, quien en lugar de mentir respecto de la ausencia de pago del canon de arrendamiento debería provocar las cuentas por parte de su mandataria, que si bien es cierto puede ser o no consensuado, no es menos cierto que ostentaba la legitimación para suscribir el contrato en su momento inicial, y que a la fecha no existe mecanismo legal ni contractual que modifique su condición, ya que si bien no es administradora, no es menos cierto que ha continuado recibiendo los dineros del canon, actuación que mi representado no se encuentra en posición de discutir.

Es así, como en la actualidad el demandante no ha iniciado la acción correspondiente, ni la ha dirigido contra quien corresponde, ya que, en caso de existir un incumplimiento de la sentencia que aduce el demandante, éste se configura contra la señora LUZ MARINA PÁEZ HERNÁNDEZ, y no contra mi representado.

En este asunto lo que se identifica es la necesidad de terminar el mandato por parte del demandante y debe dirigirse hacia la señora LUZ MARINA PÁEZ HERNÁNDEZ exclusivamente.

F. MEDIOS PROBATORIOS:

DOCUMENTALES:

1. Recibos de pago de los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022, suscritos por la señora LUZ MARINA PÁEZ HERNÁNDEZ.

INTERROGATORIO DE PARTE:

1. Se sirva dentro del auto que fije fecha y hora para que en la audiencia correspondiente, la demandante absuelva el interrogatorio que personalmente le realizaré.

TESTIMONIO:

1. Se sirva dentro del auto que fije fecha y hora para que en la audiencia correspondiente, citar a la señora **LUZ MARINA PÁEZ HERNÁNDEZ**, identificada con la CC. 30.299.122, quien suscribió el contrato de arrendamiento objeto de la litis, así como quien ha recibido el pago del referido canon.

Esta prueba es conducente, por cuanto el medio probatorio es adecuado para demostrar el pago efectuado, así como la veracidad de los hechos descritos. Este testimonio es pertinente, ya que existe una directa relación de los hechos a demostrar, con la declaración que el testigo aportará al proceso. Finalmente, este testimonio es útil, en la medida que los aspectos contenidos en la prueba no se encuentran demostrados con otro medio probatorio.

G. NOTIFICACIONES

<u>DEMANDANTE:</u>	Según las descritas en la demanda.
<u>MI REPRESENTADO:</u>	Calle 4 No. 8-24, barrio centro de Murillo Tolima. Predio objeto de arrendamiento
<u>LA SUSCRITA:</u>	En su despacho.

De su señoría,



MARÍA CAMILA SÁNCHEZ VELÁSQUEZ
 C.C. 1.110.535.331
 T.P. 272.513 del C. S. de la J.