

Doctor

EDWIN ANDRÉS PIÑEROS ANDRADE

Juez Primero Promiscuo Municipal

San José del Guaviare

E. S. D.

Radicado: 9500140890012021-00259-00
Demandante: JORGE ELIECER SOSA SABOGAL
Demandado: SEBASTIÁN ESCOBAR GÓMEZ
Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

RUBÉN DARÍO GALEANO BOTERO, abogado en ejercicio, mayor y vecino de San José del Guaviare e identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado según poder anexo del señor SEBASTIÁN ESCOBAR GÓMEZ, igualmente mayor y vecino de esta ciudad, demandado dentro del proceso de la referencia, dentro de la oportunidad legal me permito contestar la demanda, en los siguientes términos:

I – FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO 1: Es parcialmente cierto, toda vez dicho contrato de arrendamiento verbal del establecimiento comercial, inicialmente el día 10 de enero de 2010 lo celebró el demandante como arrendador y en calidad de arrendatarios mi poderdante y su exesposa VIVIAN AMPARO SABOGAL MORENO, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.161.710, que según Certificado anexo de Matrícula Mercantil de Persona Natural de la Cámara de Comercio de San José del Guaviare, obrando como propietaria, el día 20 de enero de 2010 inscribió el establecimiento de comercio que nos ocupa de la calle 8 número 20-78 de San José del Guaviare.

Posteriormente, dada la separación de cuerpos y bienes de los esposos por mutuo acuerdo, el establecimiento de comercio con domicilio principal en la misma calle 8 número 20-79 de esta ciudad, quedó como propietario y coarrendatario del inmueble donde funciona el establecimiento de comercio, a nombre del hijo común de los mencionados y también demandado en el presente proceso, señor CHRISTIAN ALEJANDRO ESCOBAR SABOGAL, quien realizó la respectiva inscripción en la Cámara de Comercio de San José, según Certificado anexo, el día 07 de marzo de 2016.

AL HECHO 2: Es parcialmente cierto, pues si bien el contrato de arrendamiento se celebró a término indefinido, el inicio del mismo se acordó a partir del día 10 de enero de 2010. Tanto es así, que se demuestra con el Certificado de Matrícula Mercantil de Persona Natural de la Cámara de Comercio de San José del Guaviare, que la exesposa y coarrendataria VIVIAN AMPARO SABOGAL MORENO matriculó el establecimiento de comercio aludido el día 20 de enero de 2010.

AL HECHO 3: Es parcialmente cierto, teniendo en cuenta que efectivamente el canon de arrendamiento mensual del local comercial actualmente está pactado en la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$ 1.200.000,00) y que los arrendatarios deben cancelar los cánones al arrendador en el inmueble arrendado. Pero no es cierto que se haya pactado pagar el arriendo al arrendador dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, pues si bien los arrendatarios por organización siempre han cancelado al arrendador personalmente por anticipado los cánones de arrendamiento en los primeros 05 días días de cada mes, a pesar que no se estipuló y que el contrato se celebró el 10 de enero de 2010, el arrendador, dado el cumplimiento habitual en el pago de los arriendos del local comercial que por más de una década no ha dado lugar a requerimiento alguno, ni siquiera expide los respectivos recibos.

AL HECHO 3 (REPETIDO): Es cierto, con la salvedad que el número de la matrícula mercantil es 18064.

AL HECHO 4: Es cierto.

A LOS HECHOS 5 Y 6: Es parcialmente cierto, pues el demandante el primero de julio de 2021 pidió el local comercial al señor SEBASTIÁN ESCOBAR GÓMEZ y le manifestó que le regalaba dos meses de arriendo para que desocupara porque supuestamente lo había vendido; pero mi poderdante fue claro en manifestarle que de improviso no tenían con su hijo para donde irse porque el establecimiento es muy grande y que para ello existe y los protege el trámite estipulado en el Código de Comercio, artículos 518 y siguientes, referente a la renovación y desahucio que debe surtirse tratándose de contrato de arrendamiento de local comercial, dado que son normas de orden público que se refieren a los preceptos que no son susceptibles de ser obviados ni siquiera por el acuerdo de voluntades entre los particulares, pues conciernen al interés público y social del Estado.

AL HECHO 7: No es cierto, obra el demandante de mala fe, pues con el ánimo premeditado de alegar posteriormente incumplimiento del contrato de arrendamiento del local comercial por falta de pago oportuno de los cánones de arrendamiento, como lo está haciendo, en vista que mi poderdante no facilitó su entrega inmediata para supuestamente entregarlo a quien lo compró, los arrendatarios tomaron la decisión de consignar al Banco Agrario de esta Ciudad a nombre del demandante, de manera anticipada en los primeros días de cada mes, a partir del mes de octubre de 2021, el valor mensual de arrendamiento del establecimiento de comercio, dado que el arrendador al sugerírsele no quiso expedir el recibo de pago de arrendamiento del mes de septiembre de 2021, de lo cual se puso en conocimiento del arrendador aportándole las consignaciones para que retirara los valores, según documentos anexos y que también se aportaron al momento del secuestro del establecimiento de comercio originado en el presente proceso.

Además, no es cierto que la forma y oportunidad de pago de los cánones de arrendamiento del local comercial estén estipulados en contrato alguno.

AL HECHO 8: No es cierto. Como se indicó y se prueba en el hecho anterior, los cánones de arrendamiento del local comercial objeto del proceso, correspondiente a los meses de octubre de 2021 al mes de abril de 2022, dado la negativa del

arrendador a recibirlos personalmente, se han consignado total y oportunamente a su nombre en la sucursal del Banco Agrario de esta localidad, de lo cual ha tenido conocimiento el arrendador al entregársele copia de las respectivas consignaciones.

AL HECHO 9: Es cierto, con la salvedad que la conciliación prejudicial no es requisito de procedibilidad para instaurar demanda de restitución de inmueble arrendado. Pero la conciliación fallida practicada ante la Inspección de Policía sí es prueba de la mala fe del arrendador que convocó el primero de septiembre de 2021 a uno de los arrendatarios, argumentando que “... *el primero de julio del presente año le pedí el local comercial porque lo vendí el inmueble; pero el señor no sale, yo le regale (sic) dos meses para que el (sic) tuviera para donde irse; el señor no se va y yo saqué un préstamo por el local y el señor Sebastián juega con migo (sic)*”, sin referirse en momento alguno a mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por el contrario, se itera, en vez de alegar en la conciliación supuesta falta de pago de los cánones de arrendamiento en su pretensión de entrega del inmueble como lo hace en la presente demanda, el arrendador ofreció a mi poderdante regalarle dos meses de arriendo “... *para que el (sic) tuviera para donde irse ...*”.

AL HECHO 10: No es cierto, toda vez en la conciliación fallida del primero de septiembre de 2021 ante la Inspección de Policía de San José del Guaviare, jamás, en ninguna parte, mi poderdante “... *aceptó su incumplimiento respecto al pago de los cánones adeudados...*”; lo que indica, una vez más, la mala fe del demandante y ánimo de hacer incurrir en error al señor Juez.

II – FRENTE A LA PRETENSIONES O DECLARACIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones y declaraciones incoadas en la demanda, pues no le asiste al accionante el derecho invocado.

Frente a la pretensión primera, no puede darse por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial puesto que no existe o por lo menos no se encuentra acreditado los elementos esenciales del mismo que son objeto de debate.

Mucho menos puede prosperar las pretensiones segunda y tercera que se declare terminado el contrato de arrendamiento y restitución del local comercial por incumplimiento de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de julio de 2021, habida cuenta se demostrará en el trámite del proceso según las pruebas arrojadas, el cabal cumplimiento de los arrendatarios en todos y cada uno de los pagos de los cánones mensuales de arrendamiento y servicios públicos del local comercial que nos ocupa.

Acreditado como se encuentra el pago puntual a la fecha de los cánones mensuales de arrendamiento del local comercial, es improcedente la pretensión 4, que por error en la demanda se numera con 6, en relación a no escuchar a los demandados durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones supuestamente adeudados desde el mes de julio 2021.

Como está llamada a NO prosperar las pretensiones y declaraciones impetradas en la demanda, por supuesto, no tiene objeto la pretensión 5, esto es, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del señor JORGE ELIECER SOSA ABRIL.

Por el contrario, deberá condenarse en costas y perjuicios a la parte actora.

Igualmente, una vez se resuelva a favor del demandado la excepción de pago propuesta en la presente contestación de la demanda, solicito su Señoría, condenar al demandante a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o supuestamente debida, de acuerdo a lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso.

III – EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO

PAGO DE LAS OBLIGACIONES

Se anexa recibos de pago por anticipado de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre de 2021 a abril de 2022 realizados a través de la cuenta Depósitos Judiciales de la sucursal Banco Agrario de San José del Guaviare a favor del arrendador JORGE ELIECER SOSA SABOGAL por concepto de arriendo del local comercial de la calle 8 número 20-79 de San José del Guaviare.

Tal se refirió en la demanda y prueba en el trámite de la misma, desde el 10 de enero de 2010 cuando se dio inicio al arriendo del local comercial, hasta el mes de septiembre del año 2021 cuando el arrendador citó ante el Inspector de Policía de San José del Guaviare ofreciéndole dinero para que entregara el inmueble dado lo había vendido a unos de los arrendatarios, los arrendatarios cumplieron a cabalidad sus obligaciones cancelando puntualmente al arrendador los cánones de arriendo y servicios públicos, hasta el punto que nunca consideraron las partes necesarias se expidieran los recibos de pago de dicho cánones.

Está claro entonces, que es a partir del pago por anticipado del mes de octubre del 2021, cuando al solicitársele el arrendador se niega a expedir el recibo, optando los arrendatarios por consignar los arriendo en lo sucesivo a su nombre en la cuenta Depósitos Judiciales del Banco Agrario de esta localidad.

2. FALTA DE LOS PRESUPUESTOS FORMALES QUE ACREDITA EL OBJETO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

El artículo 384 del Código General del Proceso exige en la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”*.

Debo indicar que, en este proceso, no aparece documento alguno que acredite las exigencias del artículo citado, lo cual se hace necesario para resolver elementos del objeto de la litis, como prueba de un presunto incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Se infiere que pretende el demandante se le conceda la condición de prueba testimonial sumaria para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, lo manifestado por mi poderdante en Audiencia de Conciliación Fallida celebrada con el demandante en la Inspección de Policía de esta localidad el día 01 de septiembre de 2021, lo cual no es suficiente, toda vez no se establece realmente los mínimos elementos del contrato de arrendamiento, entre otros, la condición en que obran los

demandados en el contrato de arrendamiento, objeto o propósito del contrato, valor del canon mensual de arrendamiento, periodicidad del contrato, forma, oportunidad y lugar de pago de los cánones, obligaciones mutuas, domicilios de las partes, inventario y condiciones, terminación anticipada, renovación y aumento de la renta al término del contrato, etc., que de acuerdo a los elementos fácticos del libelo se pueda inferir incumplimiento de contrato alguno.

IV – PRUEBAS

Además de las obrantes en el proceso principal, respetuosamente solicito, señor Juez, decrete y practique las siguientes:

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito citar y hacer comparecer al demandante, señor JORGE ELIECER SOSA ABRIL, en la fecha y hora que fije el Despacho, para que bajo la gravedad del juramento absuelva el interrogatorio de parte que personalmente le formularé sobre los hechos de la demanda, contestación de la misma y particularmente la fecha inicial de celebración del contrato de arrendamiento del local comercial, condición en que obran los demandados en el contrato de arrendamiento, objeto o propósito del contrato, periodicidad del contrato, forma, oportunidad y lugar de pago de los cánones de arrendamiento, obligaciones mutuas, inventario y condiciones, terminación anticipada, renovación y aumento de la renta al término del contrato, etc. Me reservo el derecho de formular el cuestionario por escrito en pliego cerrado que presentaré en la oportunidad procesal indicada en el artículo 202 del Código General del Proceso y demás elementos del contrato, entre otros, atinentes al caso.

TESTIMONIALES:

Solicito. Señor Juez, se citen a declarar en la fecha y hora que fije el Despacho a las siguientes personas, todas mayores de edad y domiciliadas en San José del Guaviare, quienes pueden ser citadas y notificadas a través del suscrito apoderado para que comparezcan oportunamente a la diligencia de recepción de testimonios y declaren sobre los hechos de la demanda, contestación de la misma y particularmente la fecha inicial de celebración del contrato de arrendamiento del local comercial, condición en que obran los demandados en el contrato de arrendamiento, objeto o propósito del contrato, periodicidad del contrato, forma, oportunidad y lugar de pago de los cánones de arrendamiento, obligaciones mutuas, inventario y condiciones, terminación anticipada, renovación y aumento de la renta al término del contrato, entre otros, atinentes al caso.

CHRISTIAN ALEJANDRO ESCOBAR SABOGAL

C.C. N° 1.120.578.738

VIVIAN AMPARO SABOGAL MORENO

C.C. N° 31.161.710

JORGE EDILSON VEGA

C.C. N° 6.668.348

HEIDY ALEXANDRA DIMAS

C.C. N° 1.007.293.072

DORIS BALLÉN MAMIÁN

C.C. No. 1.120.573.226

DOCUMENTALES:

- Certificado de Matrícula Mercantil número 13022 del 20 de enero de 2010 de la Cámara de Comercio de San José del Guaviare, del establecimiento de comercio ubicado en la calle 8 número 20-78 de San José del Guaviare, a nombre de la señora VIVIAN AMPARO SABOGAL MORENO.

- Recibos de consignaciones al Banco Agrario, sucursal San José del Guaviare, a nombre del demandante, de los cánones de arrendamiento del local comercial de los meses de octubre de 2021 a abril de 2022.

-Recibos de pago de servicios públicos de los meses de septiembre de 2021, enero y marzo de 2022.

V – ANEXOS

Poder a mi favor, los documentos enunciados en el acápite de pruebas documentales y, constancia de envío de la contestación de la demanda al apoderado del demandante a través de correo electrónico.

V - NOTIFICACIONES

El demandante y demandado como aparece en la demanda.

El suscrito apoderado en la Secretaría del Despacho o en mi oficina de abogados Organización Jurídica de la carrea 22 número 9-13, barrio Centro de San José del Guaviare, celular 310-2708011, Email: rdgaleano_abogado@yahoo.com

Del señor juez,

Atentamente,



RUBÉN DARÍO GALEANO BOTERO

C.C. No. 8.403.106 de Bello, Antioquia

T.P. 134.370 del C. S. de la Judicatura.

