

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

FIJACIÓN EN LISTA

EXCEPCIONES DE MERITO

ARTÍCULOS 370 y 110 del CGP y 9 de la LEY 2213 DE 2022

PROCESO	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
RADICADO	17001-31-03-006-2022-00121-00
DEMANDANTE	CARMENZA MARÍA ESCOBAR CUARTAS
DEMANDADOS	CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO
	SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMÍREZ
	GLORIA MATILDE TRUJILLO SÁNCHEZ
	SOCIEDAD PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS SAS.
TRASLADO	EXCEPCIONES DE MÉRITO FORMULADAS POR LOS DEMANDADOS señores CESAR AUGUSTO PULECIO PALACIO, SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMÍREZ, GLORIA MATILDE TRUJILLO SÁNCHEZ y la SOCIEDAD PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS SAS.

SE FIJA	HOY LUNES 26 DE FEBRERO DE 2024 A LAS 7:30 A.M.
	MANUELA ESCUDERO CHICA SECRETARIA
TRASLADO	CINCO DÍAS 27, 28 Y 29 DE FEBRERO, 1 Y 4 DE MARZO DE 2024
DESFIJA	HOY LUNES 26 DE FEBRERO DE 2024 A LAS 5:00 P.M.
	MANUELA ESCUDERO CHICA SECRETARIA

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 07 de Febrero del 2023

HORA: 3:11:21 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; laura manuela ramirez ortiz, con el radicado; 202200121, correo electrónico registrado; manuelaramirez.o@outlook.es, dirigido al JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
01contestacion.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230207151126-RJC-16024

Señor:

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Dr. GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO

E_____S_____D

DEMANDANTE:	CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS
DEMANDADOS:	CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO. PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S. SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMIREZ GLORIA MATILDE TRUJILLO SANCHEZ
RADICADO:	2022-121
ASUNTO:	CONTESTACION DEMANDA

LAURA MANUELA RAMIREZ, mayor de edad, identificada con la cédula No 1.053.822.227, domiciliada en Manizales (Caldas), abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 274.749 del C.S de la J., obrando en mi condición de apoderada judicial de **SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMIREZ** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 30.322.914 de Manizales, domiciliada en Manizales (Caldas); como consta en el poder a mi otorgado y que reposa en el expediente del juzgado, presento este escrito que tiene por fin, pronunciarse sobre los hechos y pretensiones de la demanda de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, promovida en contra de mi poderdante, además de formular excepciones, presentar y solicitar pruebas. Estando dentro del término legal, procedo a contestar la demanda en los siguientes términos:

I. FRENTE A LOS HECHOS

AL PRIMERO. Es parcialmente cierto. Aunque debo aclarar que la señora **SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMIREZ**, no ejerce ninguna actividad comercial dentro del establecimiento y es su esposo el señor **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO**, codemandado en este proceso, quien se ha encargado de estos asuntos y le comunica todo lo relacionado, pero el contrato de arrendamiento no recae sobre ninguna bodega sino exclusivamente por el local No.328.

AL SEGUNDO. No es cierto, revisado el documento contractual este no corresponde al objeto.

AL TERCERO. Es parcialmente cierto, pues no hay ejecución de las labores en ningún depósito.

AL CUARTO. Es parcialmente cierto, que el canon de arrendamiento pactado en el contrato fue la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 3.500.000)**, sin embargo, la cuota de Administración no se consignaba en la cuenta de ahorros No. 07001085608 del Banco de Colombia, sino directamente en el banco con la factura de la

administración enviada por el **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES** a una cuenta corriente.

AL QUINTO. Es parcialmente cierto, pues en el contrato de arrendamiento se pactó el reajuste anual al canon de arrendamiento en los términos señalados; sin embargo, a partir del 1 de septiembre de 2017 que iniciaría el primer incremento, con el aumento fijado en el contrato, el valor del canon sería de **TRES MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$3.771.250)**, pero la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** acordó fijar el canon en **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)** y no realizar incrementos en los siguientes periodos, siempre y cuando se cumpliera con unas solicitudes y requisitos que necesitaba por recomendación de su contador.

AL SEXTO. Es cierto.

AL SEPTIMO. Es cierto.

AL OCTAVO. Es cierto.

AL NOVENO. No es cierto, no era posible incumplir una obligación, que fue modificada por acuerdo entre las partes, ya que la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, el 1 de septiembre de 2017 acordó no incrementar los cánones y fijar el mismo en **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**.

AL DÉCIMO. No es cierto como lo pretende hacer ver la parte demandante, pues aunque la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, sí concedió el descuento al canon de arrendamiento, lo hizo por el 20% del canon pactado de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, se cancelaba además el valor de la administración de manera habitual y nunca se estipulo plazo, pues el establecimiento estuvo sin posibilidad de generar ingresos 7 meses desde el 17 de marzo de 2020 y posteriormente con restricciones como toques de queda, circulares de la administración del centro comercial Fundadores, aforo y pico y cédula.

AL DÉCIMO PRIMERO. No es cierto, pues sí se pago de manera completa el porcentaje acordado inicialmente correspondiente al 20% del valor del canon de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, esto es **SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$736.000)** más la cuota de administración.

AL DÉCIMO SEGUNDO. No es cierto que se debieran consignar las sumas relacionadas, por los acuerdos llegados con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, pues aunque no fueron acuerdos por escrito, fueron totalmente validos y reafirmados por la misma arrendadora quien nunca hizo reclamación alguna frente a los valores y entregaba los recibos correspondientes.

Actualmente no se adeuda suma alguna por dichos conceptos, porque como lo mencione anteriormente la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, conoce muy bien los acuerdos que dieron origen a los descuentos.

Tampoco es cierto que se cancelaran hasta febrero de 2020, la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000)**, Pues para esta fecha se pagaba la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**.

AL DÉCIMO TERCERO. No es cierto, pues el origen de los valores depositados a la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, fue el previo acuerdo con la misma, basados en la buena fe comercial, y dichos acuerdos aunque no fueron escritos tienen total validez y la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, nunca había presentado dificultades hasta ahora, porque ella conoce bien los acuerdos que dieron origen a las modificaciones de los pagos.

AL DÉCIMO CUARTO. No es cierto, nunca se han realizado dichas solicitudes de restitución y mucho menos requerimientos de pago a lo pretendido en esta demanda porque la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** reiterando lo expuesto, conoce muy bien los acuerdos que dieron origen a los descuentos y pagos.

AL DÉCIMO QUINTO. Al parecer es cierto.

AL DÉCIMO SEXTO. Es cierto.

AL DÉCIMO SÉPTIMO. No es un hecho, es una apreciación de la parte demandante pues las notificaciones serían recibidas según el contrato en el local arrendado.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

En nombre y representación de mi poderdante, me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas en el escrito de demanda, concretamente a que se declare, El incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato escrito, suscrito con **CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS** como arrendadora y cuyo objeto es **el local 328** del Centro Comercial Fundadores de la Ciudad de Manizales, situado específicamente en la calle 33 B No 20-03 donde funciona el establecimiento de comercio **“PLAZA CAFÉ FUNDADORES”**, la terminación de dicho contrato y la restitución del local comercial, teniendo en cuenta que entre las partes existieron acuerdos verbales totalmente validos y consensuados que otorgaron los descuentos practicados por los cuales durante el espacio temporal referido en los hechos de la demanda nunca se había presentado reclamación alguna y de conformidad con lo anterior me opongo a las declaraciones solicitadas, así como al pago de costas por carecer de fundamentos de hecho y derecho.

Por lo que frente a estas pretensiones propongo las siguientes:

III. EXCEPCIONES DE MERITO

Sin que ello implique la aceptación de derecho alguno, como ha sido reiterado por la Jurisprudencia, propongo las siguientes:

PRIMERA: PAGO CONFORME AL ARTICULO 384 NUMERAL 4 SEGUNDO INCISO DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Durante la ejecución contractual, se han realizado los pagos conforme a las obligaciones contraídas, y aporfo pruebas de los recibos de pago de cánones de arrendamiento desde el 2017 por el valor de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, pago consensuado entre las partes, tanto así que en el mismo escrito introductor, en el hecho décimo, la parte demandante manifiesta que después de los descuentos concedidos por la pandemia del Covid-19 “No volvieron a normalizar los pagos”, reconociendo que hasta la fecha en que se realizaron los descuentos, el pago del canon de arrendamiento se realizaba con normalidad, el cual era para ese momento de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, por lo que no solo nos encontramos al día, sino que la misma demandante reconoce en su escrito, que desde el mes de Abril de 2016 hasta el mes de Marzo de 2020, los pagos se realizaron con normalidad.

Respecto al pago de los cánones de arrendamiento posteriores a esta fecha, también fueron cancelados conforme a lo pactado y una vez cesó el acuerdo de no incremento ofrecido por la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, se realizó el incremento al valor del canon que actualmente se cancela, del cual por supuesto conforme a lo estipulado en el artículo

384 del C.G.P anexo los comprobantes de las consignaciones correspondientes a los últimos tres periodos.

Otra obligación contemplada contractualmente y que se encuentra al día en los pagos es la correspondiente al pago de la administración al **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, para lo cual anexo las ultimas tres facturas de venta debidamente canceladas.

SEGUNDA: INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO 100-191013.

De acuerdo al artículo 384 del C.G.P, en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado, la demanda se deberá acompañar del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, regla que no se cumple dentro del proceso que cursa, puesto que no se ha celebrado contrato de arrendamiento alguno, ni escrito ni verbal sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula 100-191013 “Deposito 28”, ni se ha realizado entrega del mismo bajo ningún título.

Por lo que es imposible declararse un incumplimiento de una obligación sin fuente ni origen y más imposible aun, restituir un inmueble que nunca ha sido entregado.

Adicionalmente, en sentencia T-482/20 la Honorable Corte Constitucional, ha manifestado que,

“Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvetir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”

TERCERA: ACUERDO PREVIO DE DESCUENTOS QUE MODIFICARON LA FORMA DE PAGO.

En el mes de septiembre de 2017, cuando se debería realizar el primer incremento del canon de arrendamiento conforme a lo estipulado en el contrato, el cual debería quedar en **TRES MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$3.771.250)**, la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** acordó fijar el canon en **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)** y no realizar incrementos en los siguientes periodos, siempre y cuando se cumpliera con unas solicitudes y requisitos que necesitaba por recomendación de su contador.

Este acuerdo modificó la cláusula sexta del contrato, por lo que no se entiende porque en la demanda no se hace referencia a dicha modificación, en el entendido que esta aunque fue verbal hace parte de las condiciones que regulan la relación comercial, y no puede pretenderse que por ser una modificación verbal, no tenga validez, más aun cuando durante los 4 años siguientes a dicho pacto de no incremento, que modificó el contrato no se realizó ningún requerimiento y por el contrario se suscribían los recibos de pago del canon por dicho valor con normalidad, los cuales anexo.

CUARTA: COBRO DE LO NO DEBIDO.

La demandada no se encuentra obligada al reconocimiento y pago de las sumas que dan origen al supuesto incumplimiento, por las razones expuestas anteriormente, ya que al llegar a acuerdos con la propietaria del local y arrendadora para la obtención de descuentos, no pueden ahora pretender que estos rubros constituyan un incumplimiento, por no ser adeudados por la demandada.

QUINTA: BUENA FE.

La que hago consistir en que, en el marco de la relación entre las partes, **LA PARTE ARREDATARIA**, siempre honró los acuerdos que modificaron el contrato de arrendamiento en lo relativo al reajuste de los cánones y a las modificaciones del valor del canon, primero a la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)** y posteriormente a los descuentos efectuados por la **PARTE ARRENDADORA**, los cuales fueron concedidos sin ninguna presión ni vicio, y conforme a esa rectitud de la relación comercial y confiando en la palabra de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, se realizaron las modificaciones al contrato de manera verbal y no escrita, pues no existía asomo de mala fe.

Al respecto la Honorable Corte Constitucional en sentencia C-1194/08, ha expresado:

“La jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (vir bonus)”. Así la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la “confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada”

Adicionalmente a las excepciones formuladas, le solicito al despacho que, teniendo en cuenta lo que ha manifestado la Honorable Corte constitucional en sentencia T-482 de 2020:

“Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”.

Y el contenido de las excepciones, se solicita al despacho que mi representada sea oída en el proceso, por encontrarse al día en la pago de las obligaciones económicas y por existir dudas en cuanto a la existencia y contenido del contrato de arrendamiento, duda que afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige la prueba de pago para ser oídos en el proceso, aunque como prueba del cumplimiento se anexan los últimos tres comprobantes de pago del canon de arrendamiento y de las cuotas de administración.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Derecho de renovación del contrato de arrendamiento - Artículo 518 del Código de Comercio.

Pago de los cánones de arrendamiento conforme a lo pactado - Artículo 384 numeral 4 del Código de Comercio.

Falta de prueba de contrato de arrendamiento - Artículo 384 del Código de Comercio.

Formalidades para obligarse y expresión de voluntad de manera verbal – Artículo 824 del Código de Comercio.

V. PRUEBAS Y ANEXOS

Solicito se tengan como tales las siguientes:

A. TESTIMONIALES.

GLORIA CECILIA PULECIO TRUJILLO

C.C 30 311 650

TELÉFONO 321 813 8110

CORREO ELECTRÓNICO. gloriaceciliapulecio@hotmail.com

B. INTERROGATORIO DE PARTE. Solicito a su despacho citar y hacer comparecer a la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, demandante en este proceso, para que en la fecha y hora por usted señalada, absuelva el interrogatorio de parte que le formularé personalmente.

C. DOCUMENTALES.

- Comprobantes de pago de los cánones correspondientes a los últimos tres meses conforme el artículo 384 del C.G.P (Diciembre, Enero y Febrero de 2023)
- Comprobantes de pagos de las facturas de administración del **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES** de los últimos tres meses conforme el artículo 384 del C.G.P (Diciembre, Enero y Febrero de 2023).
- Recibos de pago de meses anteriores donde se evidencia que la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, los suscribía por el valor acordado de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, sin ninguna objeción.

VI. NOTIFICACIONES

PARTE DEMANDANTE.

DEMANDANTE: En la carrera 23 No 59 – 70 apto 602 en la ciudad de Manizales. Celular 3104692494 Email: carmenza.escobar56@hotmail.com.

APODERADA: en la carrera 24 No. 22 – 02 Edificio Plaza Centro, Oficina 412 Manizales. Celular: 3136931385 y al correo electrónico: sibosh1959@hotmail.com

PARTE DEMANDADA.

DE LA SUSCRITA Y SU REPRESENTADA: En la calle 20 No. 21-38 oficina 803 en la ciudad de Manizales. Celular 3186933835 y al correo electrónico manuelaramirez.o@outlook.es

Del señor Juez,

Atentamente,



LAURA MANUELA RAMIREZ ORTIZ

C.C No. 1.053.822.227 de Manizales

T.P 274.749 del C.S de la J.

manuelaramirez.o@outlook.es

Diemba

Redeban

01/01/2023 15:42:42 HMM 8.50

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA
MU. TIPAGAS SANCANCIO
CRA 27A 66 30 LOC 860
CUIDAD: MANIZALES TEL: 8000000
RUBRO: 0200 RUC: 0309

Producto: DEPÓSITO
TITULAR: CARMEN RUIZ
DEPOSITO: 1000000000
VALOR: \$ 3.000.000

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CL. Si el CL no puede prestar
servicio financiero por su cuenta, verifique
que la información en este documento sea
correcta. Para más detalles consulte al
0800-2000. Guarde esta tarjeta con
seguridad.

*** COMERCIO ***

Redeban

01/01/2023 15:42:42 HMM 8.50

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA
MULTIPAGAS SANCANCIO
CRA 27A 66 30 LOC 860
CUIDAD: MANIZALES TEL: 8000000
RUBRO: 0200 RUC: 0309

Producto: DEPÓSITO
TITULAR: CARMEN RUIZ
DEPOSITO: 1000000000
VALOR: \$ 3.000.000

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CL. Si el CL no puede prestar
servicio financiero por su cuenta, verifique
que la información en este documento sea
correcta. Para más detalles consulte al
0800-2000. Guarde esta tarjeta con
seguridad.

*** COMERCIO ***

Pago
Cancero
2023

Bancolombia
NIT: 890.903.938-8

Registro de Operación: 540837009
DEPOSITO CUENTA AHORROS/BANCOLOMBIA A LA
MANO
Sucursal: 860 - EL CABLE
Ciudad: MANIZALES
Fecha: 05/01/2023 Hora: 11:28:10
Secuencia: 100 Código usuario: 004
Número de producto: 07001085608
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 10278906
Valor Efectivo: \$ 4,262,216.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 4,262,216.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

*** COMPTON ***

COMPTON

[illegible][illegible]



Registro de Operación: 479419773
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 140 - EL CABLE
Ciudad: MANIZALES
Fecha: 06/06/2022 Hora: 9:11:05
Secuencia: 46 Código usuario: 003
Número Cuenta: 07001085608
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 10278906
Valor Efectivo: \$ 3,960,416.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3,960,416.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

Consignación Junio
2022
Plaza Cafe



Registro de Operación: 406776354
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 140 - EL CABLE
Ciudad: MANIZALES
Fecha: 05/07/2022 Hora: 4:50:00
Secuencia: 181 Código usuario: 002
Número Cuenta: 07001085608
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 10278906
Valor Efectivo: \$ 3,960,416.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3,960,416.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

Julio
2022



Registro de Operación: 58914322
DEPOSITO CUENTA AHORROS/BANCOLOMBIA A LA
MANO
Sucursal: 140 - EL CABLE
Ciudad: MANIZALES
Fecha: 05/08/2022 Hora: 10:55:56
Secuencia: 211 Código usuario: 001
Número de producto: 07001085608
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 10278906
Valor Efectivo: \$ 3,960,416.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3,960,416.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

Por \$ 21.00 USD.

• DE 2020

Recebi (nos) de Paula e P. L. = +

La suma de **Doce** números con mil pesos

note -

Foto: Paolo Anselmino del 1 al 12 del 1950

At any time,
Approved by _____

Local 308 Masons Lodge, Col. 10/1/19

Per \$ 1,500.00

29. April 2021

Recibi (mos) de César H. Pileio t.

La suma de los ángulos interiores es:

Answer is 4c

Para fundación local y Centro Comercial

May 14, 1964

Attn: SS. Source: M/L/H
15-927.9/2

Por \$

de 2017

Recibi (mos) de César H. Pulcino trabajo

La suma de

3.1 5 101 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

Ugarte m.p. 2020, m.c. 10 =

Para Pago Hacienda Local 328.

Atto(s) S.S.

17.05.2019 17.05.2019 17.05.2019 17.05.2019 17.05.2019

RECIBO DE CAJA MENOR	
FECHA	Mayo 2021
PAGADO A	Don. Jairo Castro
VALOR	\$1.500.000
POR CONCEPTO DE:	
Canales de Buequeamiento mes de Mayo	
2021 de acuerdo a la portada	
Local Plaza Cafe 328	
Unas mil quinientos mil pesos m.c.	
Dado en Portales, Paraguay a los	
CODIGO	FORMA DE RECIBO
APROBADO	26 MAY 2021 Jairo Castro
CALLE: ...	

RECIBO DE CAJA MENOR	
FECHA	Monizales, noviembre 2021
PAGADO A	Comenzadora Enrolar
VALOR	\$3.600.000
POR CONCEPTO DE:	
Atendimiento Noviembre	
Local fundado en	
local N° 328	
Unas mil quinientos sesenta mil pesos m.c.	
CODIGO	FORMA DE RECIBO
APROBADO	Yonelle Cristina Gálvez G.
a los 20.23 @ 712	

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 07 de Febrero del 2023

HORA: 3:28:53 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 4 archivos suscritos a nombre de; Leonardo gutierrez arcos, con el radicado; 202200121, correo electrónico registrado; leogarcos@gmail.com, dirigidos al JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivos Cargados
01contestacion.pdf
02anexos.pdf
03anexo.pdf
01anexos.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230207152856-RJC-502

Señor

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, (CALDAS).

E. S. D.

Referencia: Proceso Ordinario Restitución de Inmueble Arrendado De **CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS** Contra **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S Y OTRAS.**

Radicado:2022-121

Asunto. Contestación de la demanda.

LEONARDO GUTIÉRREZ ARCOS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.803.118 expedida en Manizales, (Caldas), abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 262.377 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO**, mayor de edad, con domicilio principal en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 10.278.906, quien actúa a nombre propio y como representante legal de la sociedad mercantil **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, domiciliada en la ciudad de Manizales (Caldas), identificada con Nit. No. 900.557.990-2, todo lo cual consta en el poder a mi otorgado y que acompaño con este escrito, estando dentro de los términos legales señalados en la norma adjetiva, procedo a presentar respuesta al escrito de demanda efectuando un pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones, formular excepciones, presentar los fundamentos fácticos y razones de derecho, solicitar y adjuntar medios probatorios, todo lo cual se cumple dentro del derecho constitucional de defensa y del ejercicio del principio legal de contradicción, actuación ésta que efectúo de la siguiente manera:

A LOS HECHOS.

AL PRIMERO. Es parcialmente cierto, pues el contrato de arrendamiento se suscribió por las partes que menciona y en la fecha relacionada, sin embargo, el contrato de arrendamiento solo versaba sobre el local No.328.

AL SEGUNDO. No es cierto, el objeto del contrato de arrendamiento como se puede observar en la copia del mismo, que además es aportado por la parte demandante es el siguiente:

“OBJETO. Mediante este contrato, LA ARRENDADORA concede a LOS COARRENDATARIOS el goce del siguiente bien inmueble: LOCAL 328: DE LA CALLE 33 B No. 20 - 03 de la ciudad de Manizales: Situado en el tercer piso del CENTRO COMERCIAL FUNDADORES - PROPIEDAD HORIZONTAL, destinado al desarrollo de actividades comerciales, incluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, con un área construida de 27.70 metros cuadrados, y un

área privada construida de 26.87 metros cuadrados, y una altura libre variable con un máximo de 4.34 metros lineales, y un mínimo de 4.14 metros lineales. Su área y linderos están determinados por el perímetro marcado con los puntos del 2901 al 2904 y 2904 punto de partida del plano No. RPH 11/16. Linderos extraídos de la escritura pública número 10680 de 2013, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales. ESTE INMUEBLE ESTA IDENTIFICADO EN LA OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 100 - 191245”

El texto que transcribe la apoderada de la parte demandante, aunque lo hace entre comillas, no se encuentra dentro del contrato de arrendamiento que nos vincula, sumado a que dentro de los 6 años que se ha ejecutado el contrato nunca se hizo entrega de ningún depósito ni de sus llaves.

AL TERCERO. Es parcialmente cierto, pues aunque ese fue el término pactado en el contrato y el establecimiento se encuentra funcionando en el local, no es cierto que se ejecute labor alguna dentro del depósito, puesto que este nunca fue arrendado por mis representados.

AL CUARTO. Es parcialmente cierto, pues el canon de arrendamiento pactado en el contrato inicialmente fue la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 3.500.000)**, sin embargo, la cuota de Administración se factura mensualmente por el **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, y se debe cancelar directamente en el banco con el código de barras de dicho documento que específicamente indica **“pagar únicamente en Bancolombia Cuenta Corriente No. 62364659159”** y así se ha realizado el pago del mismo, que a la fecha se encuentra en **UN MILLON CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS (\$1.197.320)**, pues la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** solicitó realizar este pago directamente por nosotros al **CENTRO COMERCIAL**, como arrendatarios por temas tributarios y recomendación de su contador.

AL QUINTO. Es parcialmente cierto, pues aunque en el contrato de arrendamiento se pactó el reajuste anual al canon de arrendamiento del IPC más 2 puntos porcentuales, cuando se realizaría el primer incremento el 1 de septiembre de 2017 quedando un canon de **TRES MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$3.771.250)**, la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** realizó un descuento en dicho canon a la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, y acordó no realizar incrementos en los siguientes periodos, siempre y cuando se cumpliera con unas solicitudes y requisitos que necesitaba por recomendación de su contador, donde incluso notificó que para mantener el acuerdo de no incremento, en la declaración exógena solo aparecería reportado **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000)**.

AL SEXTO. Es cierto, así se estipulo contractualmente.

AL SEPTIMO. Es cierto, así se estipulo contractualmente.

AL OCTAVO. Es cierto, así se estipulo contractualmente.

AL NOVENO. No es cierto, pues la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, ofreció un acuerdo de no incremento siempre y cuando se cumpliera con unos requisitos y condiciones estipuladas por su contador, como el pago en efectivo y el pago de la administración directamente al centro comercial, además de que notificó a los arrendatarios que en la declaración exógena solo reportaría el pago de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000)**.

AL DÉCIMO. No es cierto, primero porque no fue un peregrino argumento, sino una realidad que se soportó en el decreto 579 de 2020, y segundo porque el descuento que se realizó al canon de arrendamiento que ascendía a **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)** no fue limitado por un plazo y mucho menos por 4 meses como lo dice en la demanda o por 3 como lo menciona en el documento de junio de 2021 que anexa; de hecho los acuerdos en pandemia fueron distintos y dependían directamente del desarrollo de la situación con el Covid-19, por los cierres, toques de queda, limitaciones de aforo, pico y cédula, circulares de entidades nacionales, territoriales y privadas. así:

- A. El primer descuento concedido, fue en el mes de marzo de 2020 donde solo se cobraron 17 días para un valor de **DOS MILLONES CIEN MIL PESOS (\$2.100.000)** más la cuota de administración.
- B. Los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020, se acordó un descuento al 20% del canon por valor de **SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$736.000)** más la cuota de administración.
- C. Los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, se acordó un descuento al 33% del canon por valor de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000)** más la cuota de administración.
- D. Los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021, se acordó un descuento al 41% del canon por valor de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000)** más la cuota de administración.
- E. A partir de junio de 2021, por acuerdo con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** se restableció tal y como se venía pagando antes de los descuentos, el pago del canon de arrendamiento al 100%, esto es \$3.680.000 mensuales más administración.
- F. Adicionalmente por solicitud de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, cesó el acuerdo de no incremento del valor del canon y se empezó a cancelar la suma de **TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS (\$3.960.416)** y actualmente con el incremento de septiembre de 2022, se encuentra en la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS (4.262.216)** más cuota de administración.

AL DÉCIMO PRIMERO. No es cierto, incluso en el mes de marzo de 2020, se canceló el 57% y en abril, mayo y junio se canceló de manera completa el 20% del canon acordado inicialmente correspondiente a **\$3.680.000**, que era el valor pactado, para un total de **\$736.000** mensuales más la cuota de administración.

AL DÉCIMO SEGUNDO. No es cierto, las sumas relacionadas en este hecho no se adeudan y no contemplan las modificaciones que se realizaron al contrato por parte de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, quien como contraprestación a que el pago se realizara en efectivo y se cancelará directamente la administración al **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, modificó el valor del canon de arrendamiento y pactó no incrementar él mismo.

Acuerdo totalmente valido que deja sin efectos las supuestas obligaciones relatadas en la demanda, pues no solo expidió recibos por el valor del canon de arrendamiento por \$3.680.000 y de los descuentos otorgados, sino que transcurridos más de 5 años del acuerdo apenas ahora inicia alguna reclamación.

Es falsa la información que contiene el cuadro que se suscribe en este hecho, pues manifiesta que desde el año 2016 a febrero del año 2020, se canceló por concepto de canon de arrendamiento la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000)**, lo cual no es cierto pues en virtud del acuerdo que modifíco el valor del canon y sus reajustes, para estas fechas se cancelaba la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, y para probarlo aportó los recibos por este valor.

AL DÉCIMO TERCERO. No es cierto, puesto que todas las obligaciones como cánones de arrendamiento y cuotas de administración que se han generado en el contrato de arrendamiento, se encuentran al día y las modificaciones que han sufrido durante la ejecución del contrato han obedecido a previos acuerdos con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, quien de no haberlos propuesto y/o aceptado, no hubiera tolerado tantos años de ejecución contractual, ni hubiera mantenido tan buena relación, que dio origen incluso a otros negocios, como la entrega de un apartamento para arrendar a **CESAR PULECIO**, en el mes de junio de 2020 y otros más.

AL DÉCIMO CUARTO. No es cierto, nunca se ha realizado ningún requerimiento ni cobro por el valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$55.205.462)**, porque todos los pagos originados dentro de la ejecución del contrato se encuentran al día, y sí existen variaciones con el contrato escrito, se deben a las modificaciones pactadas con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, por este motivo la arrendadora nunca realizó algún requerimiento y las conversaciones de WhatsApp que anexaron a la demanda lo único que prueban es que la arrendadora se comunicaba con su abogada, pues ninguno de los pantallazos de WhatsApp obedece a conversaciones con los coarrendatarios, sino entre “Dra Carmenza Escobar y Olguita Abogada” y nunca mencionan allí el valor pretendido.

Adicionalmente el contenido del requerimiento enviado por correo certificado, contrastado como anexo nisiquiera concuerda con el contenido del libelo introductor y nunca llegó al establecimiento de comercio, el cual nunca ha sido traslado, y se desconocen las razones por las cuales se realizó la devolución.

AL DÉCIMO QUINTO. Al parecer es cierto.

AL DÉCIMO SEXTO. Al parecer es cierto.

AL DÉCIMO SÉPTIMO. No es cierto, puesto que la demanda ni el auto admisorio fueron notificados en el correo electrónico de **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S** que aparece en el certificado de existencia y representación, ni al correo que aparece en el registro mercantil de **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO**, como persona natural propietaria del establecimiento de comercio **PLAZA CAFÉ FUNDADORES**.

A LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demandante, concretamente a que se declare el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato celebrado entre ésta y mis procurados **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO y PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S** y de conformidad con lo anterior me opongo a las condenas solicitadas, así como al pago de costas por carecer de fundamentos de hecho y derecho, además por las siguientes razones:

A LA 1. Me opongo teniendo en cuenta que entre la demandante y **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO y PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S** aquí demandados, se llegaron a concesiones y modificaciones del valor del canon de arrendamiento, que además a la fecha de esta contestación se encuentra al día.

A LA 2. Me opongo teniendo en cuenta que mis representados **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO y PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, en calidad de arrendatarios ostentan el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local comercial, el cual han cumplido conforme a lo pactado y no existe justificación legal para darlo por terminado.

A LA 3. Me opongo a la restitución del local comercial, por las razones expuestas anteriormente, adicionalmente por que solicita la restitución de inmueble que no ha sido arrendado “Déposito No.28”.

A LA 4. Me opongo por carecer de fundamentos de hecho y de derecho para que prospere.

SOLICITUD

Teniendo en cuenta los motivos que soportan las excepciones que se formularán en el próximo acápite y:

1. Que a la fecha de contestación de la demanda, las obligaciones económicas respecto al arrendamiento del local No. 328 del **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, se encuentran al día.
2. Que se cumple con la obligación de aportar los comprobantes de consignación de los últimos tres meses de arrendamiento y de administración (diciembre de 2022, enero y febrero de 2023) y que se consignarán a ordenes del despacho los posteriores meses.

3. Que dentro del proceso de la referencia se desconoce la existencia de un contrato de arrendamiento del depósito No. 28, identificado con folio de matrícula No. 100-191013.
4. Que no se reconoce el contrato de arrendamiento escrito como la fuente de las obligaciones contractuales que se reclaman, puesto que él mismo fue modificado de manera verbal hace más de 5 años en lo concerniente a dichas obligaciones.

Se solicita al despacho, que no se exija el pago de lo pretendido por la demandante para contestar la demanda, pues ante una duda grave de la existencia del contrato y los cánones adeudados, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige la prueba de pago para ser oídos en el proceso.

Y conforme a lo que ha manifestado la Honorable Corte constitucional en sentencia T-482 de 2020:

“Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”.

EXCEPCIONES

Sin que ello implique la aceptación de derecho alguno, como ha sido reiterado por la Jurisprudencia, propongo las siguientes:

DE MERITO

1. Pago de los cánones de arrendamiento.

Durante todo el término de ejecución de contrato se han cancelado la totalidad de los cánones de arrendamiento y de las facturas de administración, adicionalmente los valores cancelados no han sido a libre albedrío de la parte arrendataria, como lo manifiesta equivocadamente la apoderada de la parte demandante, quizás por no tener la información clara y completa por parte de su representada, pues fue iniciativa de la misma arrendadora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, la modificación verbal del contrato en lo concerniente al pacto de no incremento del canon de arrendamiento.

No puede alegarse que desde el año 2016 hasta febrero del 2020, se cancelara por concepto de arrendamiento la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000)**, pues se tienen los recibos correspondientes por **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, que era el valor del canon pactado, incluso en el mes de febrero del año 2020, se entregó recibo firmado por la arrendadora por dicho valor y se declaró a paz y salvo a los arrendatarios; adicionalmente se

reafirma en la misma demanda en el hecho décimo, que los pagos antes de la pandemia se realizaban con normalidad.

Adicionalmente reconoce la apoderada de la parte demandante en el cuadro relacionado en el hecho décimo segundo, específicamente en los pagos de los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020, que el descuento fue aplicado por el valor del canon de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, así:

Mes	Descuento	Valor del canon Pagado
Marzo	17 días del mes $\$3.680.000 / 30 = \122.666×17	\$2.100.000
Abril	20% del canon. 20% de \$3.680.000=	\$736.000
Mayo	20% del canon. 20% de \$3.680.000=	\$736.000
Junio	20% del canon. 20% de \$3.680.000=	\$736.000

Sí el valor del canon fuera distinto para la época donde inicio la Pandemia del Covid-19, el descuento hubiera sido muy diferente, adicionalmente sí los arrendatarios se hubieran encontrado en mora o no estuvieran cancelando el valor del canon correctamente, no se hubiera otorgado ningún descuento, y por el contrario se hubieran iniciado las acciones tendientes a la declaratoria de incumplimiento y la restitución del local.

Por existir pago de las obligaciones pretendidas por la demandante, solicito prospere la excepción propuesta y acompañe como prueba de la misma, los comprobantes de consignación del pago de cánones de arrendamiento de diciembre/22, enero/23 y febrero/23 y los pagos de las facturas de la administración del local de diciembre/22, enero/23 y febrero/23, conforme a lo estipulado en el artículo 384 #4 del C.G.P, además de los otros recibos y del recibo de febrero de 2020 firmado por la arrendadora, donde se declaro a paz y salvo a los arrendatarios.

2. Modificación verbal del contrato de arrendamiento en lo concerniente al valor del canon y sus incrementos.

La tolerancia del arrendador en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, respecto al pago de un precio distinto al canon, es una tolerancia que no modifica verbalmente el contrato, pero no puede confundirse con la realidad del negocio propuesto por la misma arrendadora **CARMENZA ESCOBAR**

CUARTAS, pues fue su iniciativa para obtener beneficios fiscales los cuales desconozco, y no fue una simple tolerancia sino un acuerdo que modificó lo inicialmente pactado en el contrato.

La prevalencia de la voluntad y autonomía de las partes no puede ser desconocida de manera malintencionada, pues existió un acuerdo que en principio buscaba beneficiar a la arrendadora, por solicitud de su contador y no puede ahora después de haber obtenido los beneficios tributarios, que reitero desconozco, manifestar que el valor del canon de arrendamiento no fue modificado.

Respecto a la autonomía de la voluntad privada la H. Corte Constitucional ha manifestado en sentencia C-934/13, que:

“La autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación”.

Para probar esta modificación, solitaré en el acapite de pruebas que se oficie a **DIRECCIÓN NACIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DIAN**, para que informe los valores por los cuales se reportaron los dineros producto de este contrato de arrendamiento, el cual fue informado por la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, sería de **UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000)** por recomendación de su contador.

3. Desconocimiento del contrato por medio del cual se entregó en arrendamiento el depósito No 28 del CENTRO COMERCIAL FUNDADORES, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-191013.

El objeto del contrato que se allega como prueba de la relación contractual y que de acuerdo al artículo 384 del Código General del Proceso, deberá acompañar la demanda, no incluye dentro de su objeto, el objeto relatado en el hecho segundo de la demanda, por lo que no se entiende cual es el contrato de arrendamiento que soporta la restitución pretendida.

El inmueble entregado en arrendamiento fue única y exclusivamente el local comercial No. 328 del **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-191245, nunca se suscribió contrato de arrendamiento por el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-191013, por lo cual es imposible restituirlo; prueba de que nunca fue arrendado es que no lo incluye el objeto del contrato y tampoco se presenta prueba sumaria de que fuera entregado en arrendamiento de manera verbal y no se tenía conocimiento de la existencia de dicho depósito.

4. Buena fe.

Tanto el señor **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO**, como persona natural y representante legal de la sociedad **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, basó su relación comercial con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, en la buena fe y cumplió con los acuerdos que modificaron voluntariamente y sin presiones el contrato de arrendamiento, prueba de ello que la aquí demandante, entregó para su gestión de arrendamiento un apartamento al señor **CESAR PULECIO TRUJILLO**, en el

año 2020, sí hubiera existido una relación comercial deteriorada o que se hubieran presentado incumplimientos por parte del hoy demandado, es muy poco probable que se siguieran realizando negocios con él mismo.

Adicionalmente se confió en la palabra de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, en lo relativo a los descuentos de pandemia, que nunca tuvieron un plazo determinado, sino que se evaluaban según las restricciones del Mininterior y las condiciones del mercado, precisamente porque ya con ella se habían realizado acuerdos verbales desde septiembre de 2017, cuando se modificó el valor y reajuste del canon de arrendamiento y frente al cual la arrendadora honró su palabra hasta la fecha de la presentación de la demanda, donde pretende desconocerlos y mintió sobre los pagos realizados en el hecho décimo segundo de la demanda como se prueba con los recibos aportados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los fundamentos de derecho se encuentran contemplados en los artículos 518 y subsiguientes del Código de Comercio y en los artículos 384 y concordantes del Código General del Proceso, Decreto 579 de 2020.

FRENTE A LAS PRUEBAS ADUCIDAS EN LA DEMANDA

Sobre las pruebas aducidas por la parte demandante en este proceso, para llegar a probar el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento en el contrato celebrado con mis representados **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO y PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, se debe dejar claro lo siguiente:

- En cuanto a la prueba testimonial, se tiene que el señor **ESTEBAN VILLEGAS**, es una persona totalmente desconocida y ajena a los demandados o al establecimiento de comercio.
- En cuanto a las pruebas documentales, se tiene que los documentos anexados no prueban el incumplimiento, sino que obedecen a documentos legales necesarios para la identificación del inmueble y de las partes.
- En cuanto a los mensajes de WhatsApp que se relacionan como enviados al señor **CESAR PULECIO TRUJILLO**, lo único que se puede observar es que son conversaciones entre la señora arrendadora y su abogada “Dra. Carmenza Escobar y Olguita abogada”.
- En cuanto al comunicado devuelto por correspondencia, no se conocen las razones por las cuales fue devuelto, pero no era conocido por los arrendatarios, además de que su contenido no coincide con el de la demanda.
- El certificado de existencia y representación de la sociedad **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**, tiene fecha de expedición del 25 de enero de 2022, y para el envío de la notificación del auto admisorio más de seis meses después debía realizarse actualización del

mismo, para notificar en el correo allí consignado, teniendo en cuenta que en la renovación anual de la matrícula mercantil se actualizan datos de contacto y notificación.

- El certificado de tradición del local 328 y el contrato de arrendamiento que se anexan no incluyen ningún depósito, el hecho de que en la escritura por medio de la cual adquirió el local se hubiera adquirido el depósito no quiere decir que este último se diera en arrendamiento, tanto así que siquiera se anexa el certificado de tradición de este y los arrendatarios ni siquiera conocen su ubicación.
- En cuanto a los anexos como el poder especial, se debe hacer la observación que la cédula de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, no corresponde con el número de cédula consignado en la demanda.

PRUEBAS

TESTIMONIALES:

Nombre: JUAN CARLOS LONDOÑO BLANDON

Cédula: 10.266.981

Domicilio y Residencia: Reserva campestre, Torre 5, Apto 708 – Manizales.

Correo electrónico: lonblan6@gmail.com

Celular: 300 203 0172

Quien podrá dar testimonio de los acuerdos verbales que modificaron el contrato de arrendamiento, de la inexistencia de arrendamiento del depósito 28 del **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES** y que los pagos se encuentran al día por ser el administrador del establecimiento que funciona en el local comercial.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito señor juez hacer comparecer a su despacho a la demandante **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, para que rinda interrogatorio el día señalado para la audiencia.

DOCUMENTALES:

- Poder conferido
- Consignaciones de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre, enero y febrero de 2023, en cumplimiento de la obligación del artículo 384 del Código General del Proceso.
- Comprobante de pago de las cuotas de administración de los meses de diciembre, enero y febrero de 2023, en cumplimiento de la obligación del artículo 384 del Código General del Proceso.

- Conversaciones de WhatsApp con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**.
- Recibo de pago del canon del mes de febrero de 2020, por valor de \$3.680.000 y donde la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, declaró que los arrendatarios estaban a paz y salvo.
- Recibos de pago de meses anteriores donde se evidencia que la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, los suscribía por el valor acordado de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**.

ANEXOS

- Poder y pruebas documentales.

NOTIFICACIONES

Tanto Apoderado, como Poderdantes, recibirán notificaciones personales en el local comercial arrendado No. 328 del Centro Comercial Fundadores en Manizales y en el correo electrónico leogarcos@gmail.com y a los celulares 310 823 0151 - 311 338 7966.

Del señor Juez,

Atentamente,



LEONARDO GUTIÉRREZ ARCOS

C.C. No. 1.053.803.118 de Manizales.

T.P. No 262.377 del C.S. de la Judicatura.

Manizales, febrero 2023.

Señor:

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

E.S.D

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-LOCAL COMERCIAL.

DEMANDANTE: CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS

DEMANDADOS: CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S, SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMIREZ Y GLORIA MATILDE TRUJILLO SANCHEZ.

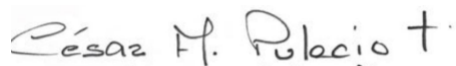
RADICADO: 2022 – 121

ASUNTO: Poder

CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.278.906 expedida en Manizales (Caldas), actuando en nombre propio y como representante legal de la sociedad mercantil **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**, de clase o especie por acciones simplificada, identificada con número de identificación tributaria No. 900.557.990-2, constituida mediante documento privado del 27 de marzo de 2019, inscrita el 21 de mayo de 2019, bajo el número 82.363 del libro IX en la cámara de comercio de Manizales; atentamente me dirijo a su despacho para manifestar que conferimos poder especial amplio y suficiente al abogado **LEONARDO GUTIERREZ ARCOS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.803.118 expedida en Manizales (Caldas), abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 262.377 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación actúe como apoderado judicial dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda expresamente facultado para realizar todas las gestiones tendientes a defender mis intereses y en especial para que se notifique del auto admisorio de la demanda, presente escrito de contestación, solicite y aporte pruebas, subsane, interponga recursos, actúe en audiencias y diligencias programadas por el Despacho, conteste los requerimientos que se hagan en el curso de proceso, transigir, conciliar, allanarse, desistir, recibir el pago, sustituir este poder, renunciar al poder y en general, para realizar todas las actuaciones necesarias para dar cabal cumplimiento al presente mandato.

Atentamente,



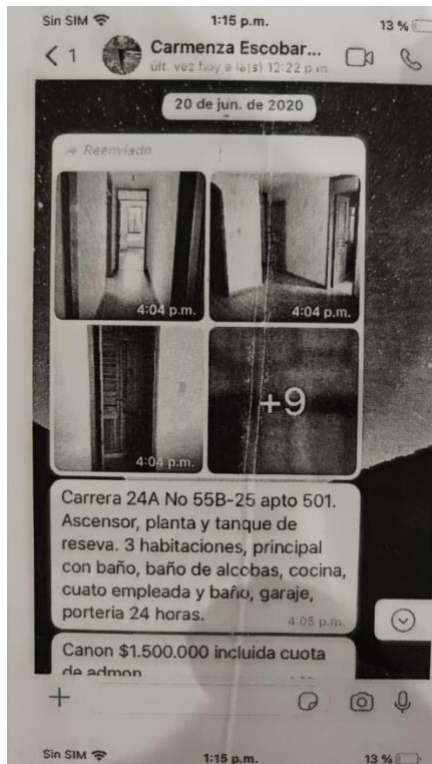
CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO

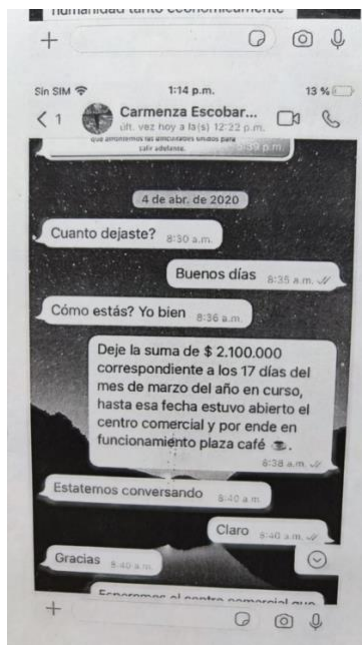
Cédula de ciudadanía No. 10.278.906

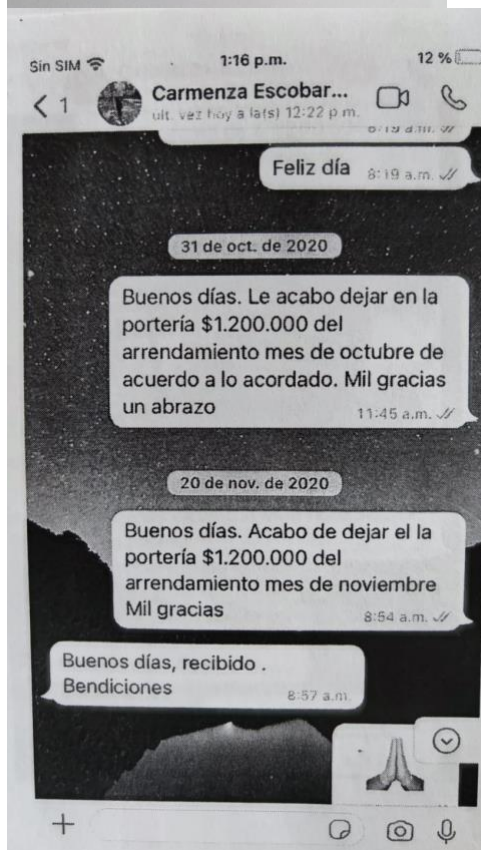
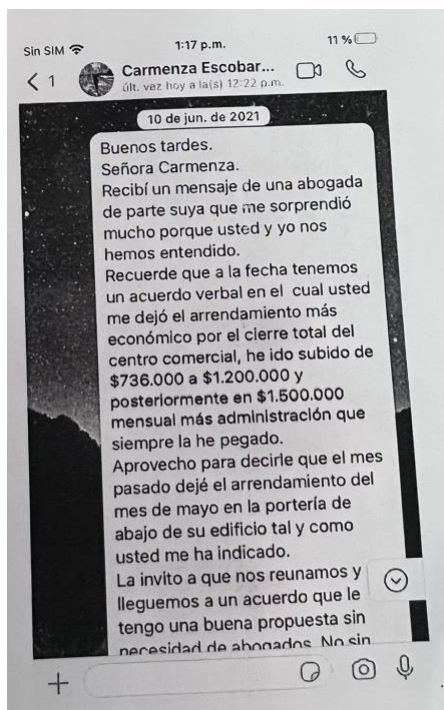
Como persona natural y como representante legal de la sociedad comercial **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**.

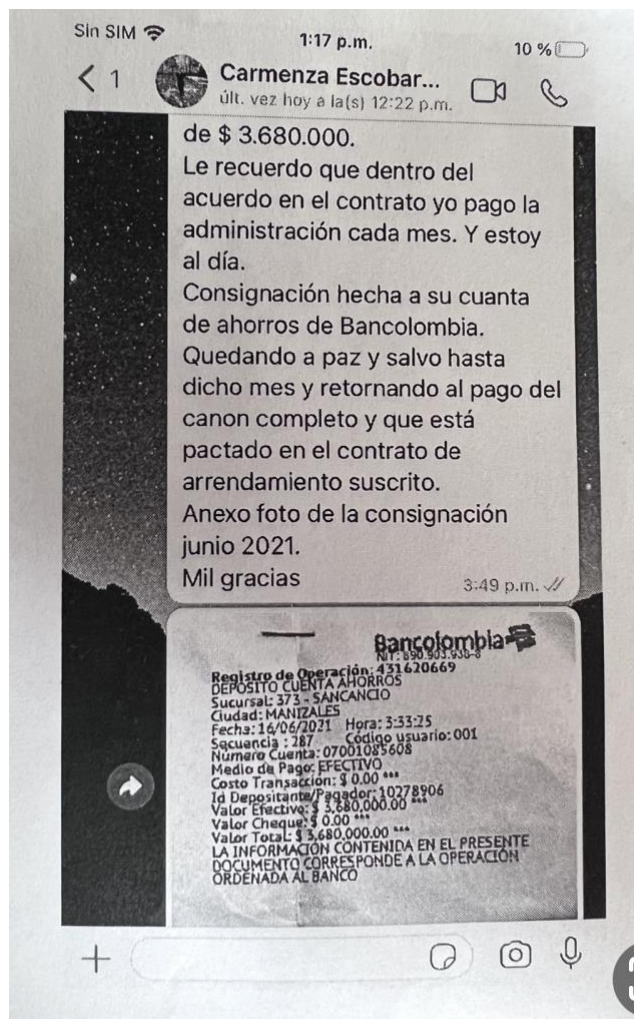
Nit. No. 900.557.990-2

Pulecioproyectos@gmail.com
Cesarapt11@hotmail.com











**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**

Fecha expedición: 2023/02/07 - 14:44:04 **** Recibo No. S000797129 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20230207-0141
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS
RENUEVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2023.
CODIGO DE VERIFICACIÓN 5HuPvwVSfz

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 900557990-2
ADMINISTRACIÓN DIAN : MANIZALES
DOMICILIO : MANIZALES

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 154016
FECHA DE MATRÍCULA : SEPTIEMBRE 26 DE 2012
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2022
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : ABRIL 06 DE 2022
ACTIVO TOTAL : 823,455,000.00
GRUPO NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : CRA 23 63 41
BARRIO : EL CABLE
MUNICIPIO / DOMICILIO: 17001 - MANIZALES
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 3113387966
TELÉFONO COMERCIAL 2 : NO REPORTÓ
TELÉFONO COMERCIAL 3 : NO REPORTÓ
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : pulecioproyectos@gmail.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : CRA 23 63 41
MUNICIPIO : 17001 - MANIZALES
BARRIO : EL CABLE
TELÉFONO 1 : 3113387966
CORREO ELECTRÓNICO : pulecioproyectos@gmail.com

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : pulecioproyectos@gmail.com

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : L6810 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
ACTIVIDAD SECUNDARIA : L6820 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**

Fecha expedición: 2023/02/07 - 14:44:04 **** Recibo No. S000797129 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20230207-0141

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2023.

CODIGO DE VERIFICACIÓN 5HuPvwVSfz

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2012 DE LA LOS ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 63418 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2012, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S.

CERTIFICA

QUE POR MEDIO DEL DOCUMENTO PRIVADO DE CONSTITUCION, RESEÑADO ANTERIORMENTE, SE CONSTITUYE UNA SOCIEDAD POR ACCIONES, DEL TIPO SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA.

CERTIFICA - VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL.- LA SOCIEDAD TENDRA COMO OBJETO PRINCIPAL LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD SE PROPONE COMO OBJETO SOCIAL PRINCIPAL, EL DESARROLLO DE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: 1. A) LA INVERSION DE SUS FONDOS Y DISPONIBILIDADES EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES, PUDIENDO EN CONSECUENCIA, ADQUIRIR TODA CLASE DE BIENES INMUEBLES Y DE ACCIONES, BONOS, PAPELES DE INVERSION, CEDULAS Y CUALQUIER OTRO VALOR SEA O NO BURSÁTIL. B) SERVIR COMO AGENCIA DE INTERMEDIACIÓN EN EL MERCADO DE LA PROPIEDAD RAIZ Y DE LA ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES. C) ADQUIRIR A CUALQUIER TITULO BIENES MUEBLES E INMUEBLES, QUE PODRA A SU VEZ Y ESPECIALMENTE DAR EN ARRENDAMIENTO. D) PARTICIPAR EN TODA CLASE DE SOCIEDADES COMO GESTORA, PROMOTORA, ACCIONISTA, O SOCIA, FUSIONARSE CON OTRA U OTRAS SOCIEDADES QUE TENGAN UN OBJETO SOCIAL IGUAL O SIMILAR AL QUE LA SOCIEDAD SE PROPONE; PODRA IGUALMENTE ABSORBER O FUSIONAR OTRA U OTRAS SOCIEDADES, O ESCINDIRSE, O CONFORMAR CONSORCIOS U UNIONES TEMPORALES. EN DESARROLLO DE ESTE OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR, ARRENDAR, CONSERVAR, GRAVAR, ENEJENAR TODA CLASE DE BIENES RAICES O MUEBLES, GIRAR, ACEPTAR, NEGOCIAR, DESCONTAR TODA CLASE DE TITULOS VALORES Y DEMAS DOCUMENTOS CIVILES O COMERCIALES; DAR Y TOMAR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERESES, CON GARANTIAS REALES O PERSONALES O SIN ELLAS Y EN FIN DE LLEVAR A CABO TODO ACTO O CONTRATO QUE SE RELACIONE DIRECTAMENTE CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, PUES LA ANTERIOR ENUMERACIÓN NO ES TAXATIVA SINO POR VIA DE EJEMPLO. COMO CONSECUENCIA DE TODO LO ANTERIOR LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR O ENAJENAR BIENES INMUEBLES; DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO CON INTERES, DA O RECIBIR GARANTIAS, PRENDARLAS O HIPOTECARLAS PARA ACTOS Y NEGOCIOS; IGUALMENTE PODRA CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES FINANCIERAS QUE PERMITAN ADQUIRIR LOS FONDOS Y OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE SUS OPERACIONES; CELEBRAR EL CONTRATO COMERCIAL DE CAMBIO EN TODAS SUS FORMAS Y MANIFESTACIONES Y EN UNA PALABRA, EMPLEAR TODOS LOS MEDIOS JURÍDICOS LICITOS, TANTO ADMINISTRATIVOS, COMO DISPOSITIVOS, QUE CONDUZCAN DIRECTAMENTE AL LOGRO DEL OBJETO SOCIAL. PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL LA COMPAÑIA PODRA ADQUIRIR O CONCEDER A CUALQUIER TITULO DERECHOS DE USO, UFUFRUCTO O EXPLOTACION, ADQUIRIR BIENES DE CUALQUIER NATURALEZA Y ENAJENAR A CUALQUIER TITULO AQUELLOS BIENES DE QUE SEA DUEÑA, TOMAR DINERO EN MUTUO DE ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS, CORPORACIONES O CUALESQUIERA OTROS ESTABLECIMIENTOS DE CREDITO ASI COMO DE CUALQUIER PERSONA NATURAL O JURÍDICA; DAR COMO GARANTIA DE SUS OBLIGACIONES LAS MERCANCÍAS, LOS BIENES MUEBLES O INMUEBLES DE LA SOCIEDAD; CREAR, EMITIR, ACEPTAR, SER BENEFICIARIA, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS VALORES DE CUALQUIER NATURALEZA Y ESPECIE; CELEBRAR CONTRATOS DE SEGUROS, DE CUENTA CORRIENTE BANCARIA Y EFECTUAR TODA CLASE DE OPERACIONES FINANCIERAS CON ENTIDADES BANCARIAS, ALMACENES DE DEPOSITO, O CUALESQUIERA OTRAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SE OCUPEN DE ACTIVIDADES SIMILARES; EN GENERAL, EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS CON EL FIN DE CUMPLIR EL OBJETO SOCIAL Y QUE TENGAN COMO FIN EJERCER LOS DERECHOS Y CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD. PARAGRAFO PRIMERO. DE ACUERDO CON LA LEY, SE ENTIENDEN INCLUIDOS CON EL OBJETO SOCIAL LOS ACTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON EL MISMO Y LOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS O CUMPLIR LAS OBLIGACIONES



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**

Fecha expedición: 2023/02/07 - 14:44:04 **** Recibo No. S000797129 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20230207-0141

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2023.

CODIGO DE VERIFICACIÓN 5HuPvwVSfz

LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD. PARAGRAFO SEGUNDO. QUEDA PROHIBIDO A LA SOCIEDAD PRESTAR FIANZAS O AVALES DE CUALQUIER CLASE O GARANTIZAR CON SU FIRMA O CON SUS BIENES, OBLIGACIONES DE TERCEROS EN LAS QUE NO TENGA INTERES DIRECTO LA COMPAÑÍA.

EN EJERCICIO DEL OBJETO SEÑALADO, LA CAPACIDAD DE LA SOCIEDAD SE CIRCUNSCRIBIRA AL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES INDICADAS, ENTENDIÉNDOSE INCLUIDOS EN EL OBJETO SOCIAL LOS ACTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON EL MISMO Y LOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS O CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADOS DE LA EXISTENCIA Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD. PARA DAR CUMPLIMIENTO Y DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA CELEBRAR Y EJECUTAR LOS SIGUIENTES ACTOS Y CONRATOS: A) COMPRAR Y VENDER TODA CLASE DE BIENES; B) INTERVENIR EN LA CONSTITUCION DE SOCIEDADES O ASOCIACIONES DE OBJETO SOCIAL IGUAL, SIMILAR O DIRECTAMENTE COMPLEMENTARIO DEL SUYO PROPIO Y ADQUIRIR Y TENER ACCIONES U OTROS TITULOS DE PARTICIPACION EN SOCIEDADES DE ESTE GENERO; C) ADQUIRIR EMPRESAS CIVILES CUYO OBJETO SEA SIMILAR O IGUAL AL SUYO PROPIO; D) ADQUIRIR A CUALQUIER TITULO BIENES MUEBLES O INMUEBLES CON EL OBJETO DE INVERTIR SUS DISPONIBILIDADES O RESERVAS, MANTENIÉNDOLAS CON EL CARÁCTER DE ACTIVOS INMOVILIZADOS, GRAVARLOS CON PRENDA O HIPOTECA, ENAJENARLOS SI CIRCUNSTANCIAS DE SIMPLE CAMBIO DE INVERSION LO ACONSEJAREN Y ENAJENAR O CAMBIAR SUS PARTICIPACIONES EN ACCIONES EN OTRAS SOCIEDADES, GIRAR, ENDOSAR, ADQUIRIR, ACEPTAR, COBRAR, PROTESTAR, CANCELAR O PAGAR TITULOS VALORES, ACEPTARLOS EN PAGO; Y EN GENERAL, HACER EN CUALQUIER PARTE SEA EN SU PROPIO NOMBRE, SEA POR CUENTA DE TERCEROS O EN PARTICIPACION CON ELLOS, TODA CLASE DE OPERACIONES Y CELEBRAR Y EJECUTAR LOS CONTRATOS Y ACTOS CIVILES, COMERCIALES O FINANCIEROS SOBRE MUEBLES O INMUEBLES QUE SEAN CONVENIENTES O NECESARIOS A LOS FINES QUE ELLA PERSIGUE Y QUE DE MANERA DIRECTA SE RELACIONEN CON EL OBJETO SOCIAL. PARAGRARO TERCERO. EN DESARROLLO DEL MISMO PODRA LA SOCIEDAD EJECUTAR TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS QUE FUEREN CONVENIENTES O NECESARIOS PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL Y QUE TENGAN RELACION DIRECTA CON EL OBJETO MENCIONADO, TALES COMO: PARTICIPAR EN TODA CLASE DE SOCIEDADES, FUSIONARSE CON OTRA U OTRAS SOCIEDADES QUE TENGAN UN OBJETO SOCIAL IGUAL O SIMILAR A QUE LA SOCIEDAD SE PROPONE; PODRA IGUALMENTE, ABSORBER O FUSIONAR OTRA U OTRAS SOCIEDADES, O ESCINDIRSE. EN DESARROLLO DE ESTE OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR, CONSERVAR, GRAVAR, ENAJENAR TODA CLSE DE BIENES RAICES O MUEBLES, GIRAR, ACEPTAR, NEGOCIAR, DESCONTAR, ETC., TODA CLSE DE TITULOS VALORES Y DEMAS DOCUMENTOS CIVILES O COMERCIALES; DAR Y TOMAR DINERO EN MUTO CON O SIN INTERESES, CON GARANTIAS REALES O PERSONALES O SIN ELLAS Y EN FIN LLEVAR A CABO TODO ACTO CONTRATO QUE SE RELACIONE DIRECTAMENTE CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, PUES LA ANTERIOR ENUMERACIÓN NO ES TAXATIVA SINO POR VIA DE EJEMPLO. COMO CONSECUENCIA DE TODO LO ANTERIOR LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR O ENAJENAR BIENES INMUEBLES; DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO CON INTERES; DAR O RECIBIR GARANTIAS PRENDARIAS O HIPOTECARIAS PARA ACTOS Y NEGOCIOS EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL. CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES FINANCIERAS QUE PERMITAN ADQUIRIR LOS FONDOS Y OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE SUS OPERACIONES; CELEBRAR EL CONTRATO COMERCIAL DE CAMBIO EN TODAS LAS FORMAS Y MANIFESTACIONES Y EN UNA PALABRA, EMPLEAR TODOS LOS MEDIOS JURÍDICOS LICITOS, TANTO ADMINISTRATIVOS, COMO DISPOSITIVOS, QUE CONDUZCAN DIRECTAMENTE AL LOGRO DEL OBJETO SOCIAL. PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL LA COMPAÑÍA PODRA ADQUIRIR O CONCEDER A CUALQUIER TITULO DERECHOS DE USO, USUFRUCTO O EXPLOTACION, ADQUIRIR BIENES DE CUALQUIER NATURALEZA Y ENAJENAR A CUALQUIER TITULO AQUELLOS BIENES DE QUE SEA DUEÑA, TOMAR DINERO EN MUTUO DE ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS, CORPORACIONES O CUALESQUIERA OTROS ESTABLECIMIENTOS DE CREDITO ASI COMO DE CUALQUIER PERSONA NATURAL O JURÍDICA; DAR COMO GARANTIA DE SUS OBLIGACIONES LAS MERCANCÍAS, LOS BIENES MUEBLES O INMUEBLES DE LA SOCIEDAD; CREAR, EMITIR, ACEPTAR, SER BENEFICIARIA, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS VALORES DE CUALQUIER NATURALEZA Y ESPECIE; CELEBRAR CONTRATOS DE SEGUROS, DE CUENTA CORRIENTE BANCARIA Y EFECTUAR TODA CLASE DE OPERACIONES FINANCIERAS CON ENTIDADES BANCARIAS, ALMACENES DE DEPOSITO O CUALESQUIERA OTRA PERSONA O ENTIDAD QUE SE OCUPE DE ACTIVIDADES SIMILARES, SERVIR DE GARANTE DE LAS OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS Y CAUCIONAR CON LOS BIENES SOCIALES OBLIGACIONES DISTINTAS DE LAS PROPIAS Y EN PARTICULAR DE AQUELLAS SOCIEDADES EN LA QUE LA SOCIEDAD O LOS SOCIOS TENGAN INTERES ECONOMICO, MEDIANTE LA CONSTRUCCION DE HIPOTECA, PRENDA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GRAVAMEN, EN GENERAL, EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**

Fecha expedición: 2023/02/07 - 14:44:04 **** Recibo No. S000797129 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20230207-0141

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2023.

CODIGO DE VERIFICACIÓN 5HuPvwVSfz

CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS CON EL FIN DE CUMPLIR CON EL OBJETO SOCIAL Y QUE TENGA COMO FIN EJERCERLOS DERECHOS Y CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD. DE ACUERDO CON LA LEY SE ENTIENDEN INCLUIDOS EN EL OBJETO SOCIAL LOS ACTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON EL MISMO Y LOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS DE CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD. PARAGRAFO CUARTO: LA SOCIEDAD PODRA FORMAR CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES PARA PARTICIPAR EN TODO GENERO DE LICITACIONES PUBLICAS O PRIVADAS.

ASI MISMO, PODRA REALIZAR CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ECONOMICA LICITA TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO.

LA SOCIEDAD PODRA LLEVAR A CABO, EN GENERAL, TODAS LAS OPERACIONES, DE CUALQUIER NATURALEZA QUE ELLAS FUEREN, RELACIONADAS CON EL OBJETO MENCIONADO, ASI COMO CUALESQUIERA ACTIVIDADES SIMILARES, CONEXAS O COMPLEMENTARIAS O QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO O LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	500.000.000,00	250.000,00	2.000,00
CAPITAL SUSCRITO	250.000.000,00	125.000,00	2.000,00
CAPITAL PAGADO	250.000.000,00	125.000,00	2.000,00

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2012 DE LOS ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 63418 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2012, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	PULECIO TRUJILLO CESAR AUGUSTO	CC 10,278,906

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTE

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2012 DE LOS ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 63418 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2012, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE	FLORIAN BARRERA LUIS FRANCISCO	CC 75,105,867

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

SOCIEDAD DEVENIDA UNIPERSONAL: LA SOCIEDAD PODRA SER PLURIPERSONAL O UNIPERSONAL. MIENTRAS QUE LA SOCIEDAD SEA UNIPERSONAL, EL ACCIONISTA UNICO EJERCERA TODAS LAS ATRIBUCIONES QUE EN LA LEY Y LOS ESTATUTOS SE LE CONFIEREN A LOS DIVERSOS ORGANOS SOCIALES, INCLUIDOS LAS DE REPRESENTACION LEGAL, A MENOS QUE DESIGNE PARA EL EFECTO A UNA PERSONA QUE EJERZA ESTE ULTIMO CARGO.

REPRESENTACION LEGAL: LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARA A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, ACCIONISTA O NO, QUIEN TENDRA SUPLENTE.



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**

Fecha expedición: 2023/02/07 - 14:44:04 **** Recibo No. S000797129 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20230207-0141

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUUEVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2023.

CODIGO DE VERIFICACIÓN 5HuPvwVSfz

LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL TERMINARAN EN CASO DE DIMISION O REVOCACION POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, DE DECESO O DE INCAPACIDAD EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA NATURAL Y EN CASO DE LIQUIDACION PRIVADA O JUDICIAL, CUANDO EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURIDICA.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD SERA GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN NO TENDRA RESTRICCIONES DE CONTRATACION POR RAZON DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTIA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERA QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRA CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD.

EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERA INVESTIDO DE LOS MAS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCION DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARA OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL.

LE ESTA PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMAS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD, POR SI O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURIDICA PRESTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTIA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$97,257,400

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : L6810

CERTIFICA

RESOLUCION DE CONFLICTOS. TODOS LOS CONFLICTOS QUE SURJAN ENTRE LOS ACCIONISTAS POR RAZON DEL CONTRATO SOCIAL, SALVO LAS EXCEPCIONES LEGALES, SERAN DIRIMIDOS POR LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, CON EXCEPCION DE LAS ACCIONES DE IMPUGNACION DE DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, CUYA RESOLUCION SERA SOMETIDA A ARBITRAJE, EN LOS TERMINOS PREVISTOS EN LA CLAUSULA 35 DE LOS ESTATUTOS.

CERTIFICA :

CLAUSULA COMPROMISORIA. LA IMPUGNACION DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DEBERA ADELANTARSE ANTE UN TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO CONFORMADO POR UN ARBITRO, EL CUAL SERA DESIGNADO POR ACUERDO DE LAS PARTES, O EN SU DEFECTO, POR EL CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION MERCANTIL DE MANIZALES. EL ARBITRO DESIGNADO SERA ABOGADO INSCRITO, FALLARA EN DERECHO Y SE SUJETARA A LAS TARIFAS PREVISTAS POR EL CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION MERCANTIL DE MANIZALES. EL TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO TENDRA COMO SEDE EL CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION MERCANTIL DE MANIZALES, SE REGIRA POR LAS LEYES COLOMBIANAS Y DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DEL ALUDIDO CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE.

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**

Fecha expedición: 2023/02/07 - 14:44:04 **** Recibo No. S000797129 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20230207-0141

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2023.

CODIGO DE VERIFICACIÓN 5HuPwVSfz

DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$7,200

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

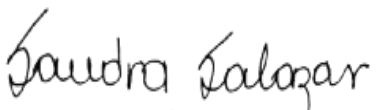
IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar hasta po 60 días y cuantas veces lo requiera, el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=1620> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación 5HuPwVSfz

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.


SANDRA MARÍA SALAZAR/ARIAS

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

Manizales, febrero 2023.

Señor:

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

E.S.D

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-LOCAL COMERCIAL.

DEMANDANTE: CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS

DEMANDADOS: CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S, SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMIREZ Y GLORIA MATILDE TRUJILLO SANCHEZ.

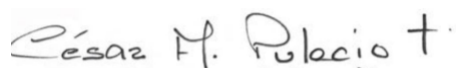
RADICADO: 2022 – 121

ASUNTO: Poder

CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.278.906 expedida en Manizales (Caldas), actuando en nombre propio y como representante legal de la sociedad mercantil **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**, de clase o especie por acciones simplificada, identificada con número de identificación tributaria No. 900.557.990-2, constituida mediante documento privado del 27 de marzo de 2019, inscrita el 21 de mayo de 2019, bajo el número 82.363 del libro IX en la cámara de comercio de Manizales; atentamente me dirijo a su despacho para manifestar que conferimos poder especial amplio y suficiente al abogado **LEONARDO GUTIERREZ ARCOS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.803.118 expedida en Manizales (Caldas), abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 262.377 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación actúe como apoderado judicial dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda expresamente facultado para realizar todas las gestiones tendientes a defender mis intereses y en especial para que se notifique del auto admisorio de la demanda, presente escrito de contestación, solicite y aporte pruebas, subsane, interponga recursos, actúe en audiencias y diligencias programadas por el Despacho, conteste los requerimientos que se hagan en el curso de proceso, transigir, conciliar, allanarse, desistir, recibir el pago, sustituir este poder, renunciar al poder y en general, para realizar todas las actuaciones necesarias para dar cabal cumplimiento al presente mandato.

Atentamente,



CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO

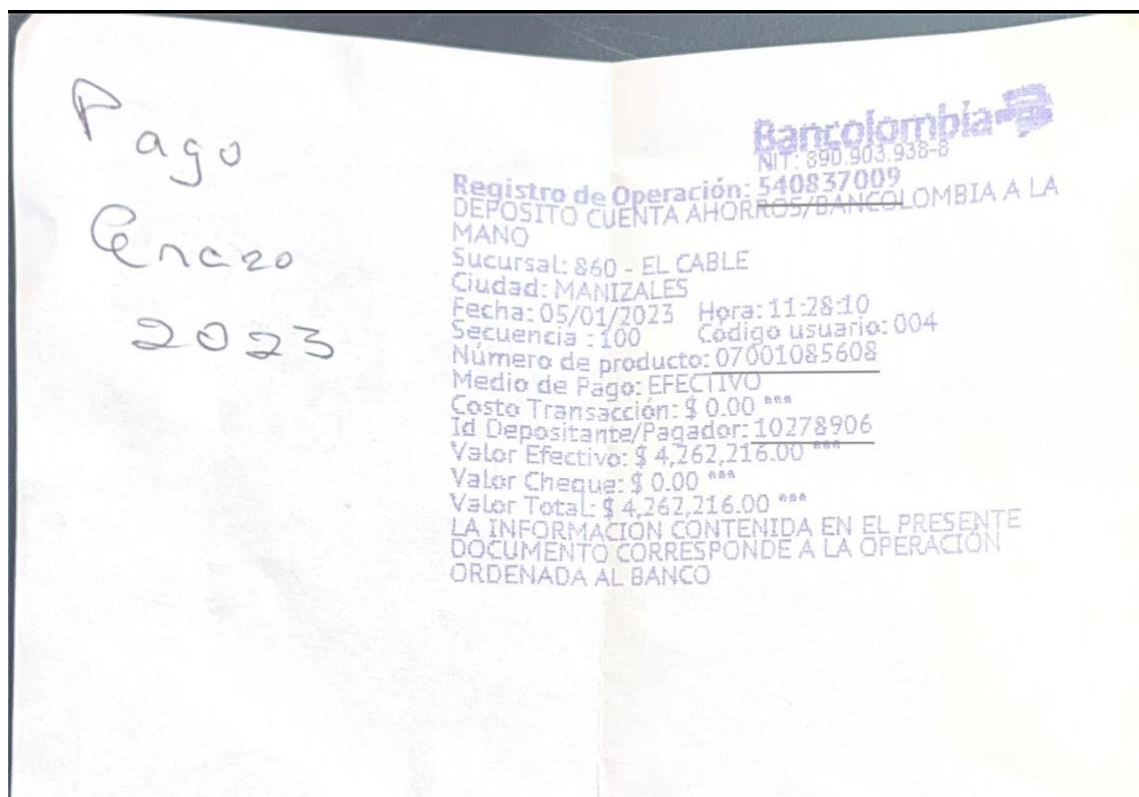
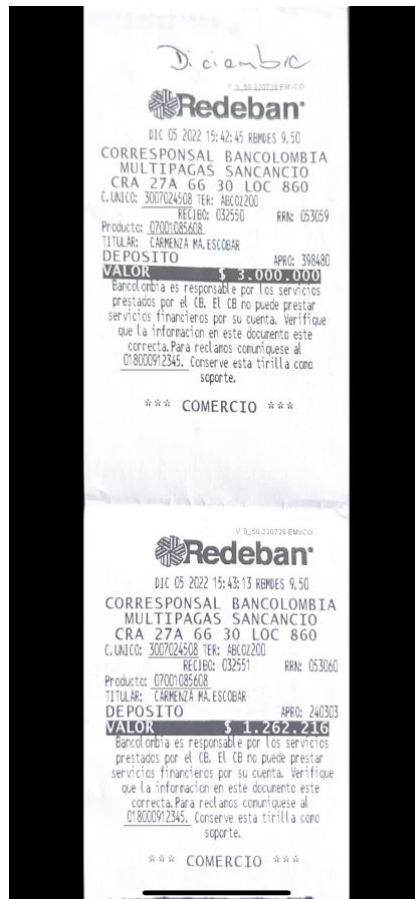
Cédula de ciudadanía No. 10.278.906

Como persona natural y como representante legal de la sociedad comercial **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**.

Nit. No. 900.557.990-2

Pulecioproyectos@gmail.com

Cesarapt11@hotmail.com



febrero 2023

V. 9.61 221130 EMVCO

Redeban

FEB 04 2023 12:06:29 REMDES 9.61

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA
MULTIPAGAS SANCANCIO
CRA 27A 66 30 LOC 860
C. UNICO: 3007024508 TER: ABCOZ202
RECIBO: 051082 RRN: 084346

Producto: 07001085608
TITULAR: CARMENZA MA. ESCOBAR
DEPOSITO APRG: 715353
VALOR: \$ 3.000.000

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** COMERCIO ***

febrero 2023

V. 9.61 221130 EMVCO

Redeban

FEB 04 2023 12:07:07 REMDES 9.61

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA
MULTIPAGAS SANCANCIO
CRA 27A 66 30 LOC 860
C. UNICO: 3007024508 TER: ABCOZ202
RECIBO: 051083 RRN: 084347

Producto: 07001085608
TITULAR: CARMENZA MA. ESCOBAR
DEPOSITO APRG: 621692
VALOR: \$ 1.262.216

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** COMERCIO ***

CENTRO COMERCIAL FUNDADORES PH

Factura Electrónica de Venta FAE 41283

Sumos Autorizados de la Ley 1005 del 10 de octubre 2022

Impuesto sobre los ventas - IVA

Resolución Dgo No. 1875 del 14 de mayo de 2022 del 2022-05-12 desde el 2 al 4 de mayo de 2022 vigencia 12 meses

Factura electrónica generada por Hgi s.a.s. NÚM. 811.021.438-4

Software Hgi

Fecha 01-12-2022 10:07

Vencimiento 15-12-2022

Forma de Pago Crédito

Plazo 14 días

4c9ba7f0c372b75b47405db4c53685520cab440c5965a01247216f6b02

DESCRIPCION VALOR

1.138.000

160.223

12.571

*** COMERCIO ***

Subtotal 1.320.883

INCENTIVO 257.719

IVA 1.063.165

TOTAL 1.063.165

ADQUISICION DICIEMBRE 2022

Cuenta Corriente No. 6234650159 de Bancolombia. Recibo Empresarial. Convenio: 36742 Referencia: Numero Local. Esta factura emite intereses de moratoria.

Contribuyente Renta Regimen Ordinario Unicamente por Explotacion de Zonas Comunes

Recepcion Propiedad Horizontal No. 2424 del 29 de octubre de 2010, Alcaldia de Miraflores.

Toda factura se emite en todos sus efectos legales a una letra de cambio según art. 774 del Código de Comercio.

CENTRO COMERCIAL FUNDADORES PH

Factura Electrónica de Venta FAE 41283

Cliente: PULECIO TRUJILLO CESAR AUGUSTO

NIT o C.C.: 10278906-8

Referencia: 102789068

Valor a Pagar: \$1.063.165

Fecha de Vencimiento: 20221215

PAQUESE EN EFECTIVO, CHEQUE, TRANSFERENCIA O BCTON DE PAGOS PSE

Favor pagar únicamente en: Bancolombia Cuenta Corriente No 6234650159

- BANCO -

[illegible][illegible]

No.

Por \$ 3'680.000=

Feb de 2020

Recibí (mos) de César F. Pulcio - - -

La suma de tres millones seiscientos ochenta

mil pesos mto

Para pagamento total 328 Pazo Hastel

Quedo a Paz y Salvé 2020

Atto(s) S.S

24/01/2020



Registro de Operación: 479419773
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 860 - EL CABLE
Ciudad: MANIZALES
Fecha: 06/06/2022 Hora: 9:13:05
Secuencia: 44 Código usuario: 003
Número Cuenta: 07001085608
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 10278906
Valor Efectivo: \$ 3,960,416.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3,960,416.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

Consignación Junio
2022
Plaza Cafe



Registro de Operación: 406776334
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 860 - EL CABLE
Ciudad: MANIZALES
Fecha: 05/07/2022 Hora: 4:00:00
Secuencia: 331 Código usuario: 002
Número Cuenta: 07001085608
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 10278906
Valor Efectivo: \$ 3,960,416.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3,960,416.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

Julio
2022



Registro de Operación: 158914322
DEPOSITO CUENTA AHORROS/BANCOLOMBIA A LA
MANO
Sucursal: 860 - EL CABLE
Ciudad: MANIZALES
Fecha: 05/08/2022 Hora: 10:55:56
Secuencia: 215 Código usuario: 001
Número de producto: 07001085608
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 10278906
Valor Efectivo: \$ 3,960,416.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3,960,416.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

No. [REDACTED]

Por \$

3680.0000

de 2017

Recibi (mos) de Cesar H. Pulacio Hojillo

La suma de tres millones seiscientos

ochenta mil pesos, etc.

Para Pago Alendamiento local 328.

fundadores

Atto(s) S.S. [Signature]

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales **En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales**

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 07 de Febrero del 2023

HORA: 3:56:31 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Leonardo gutierrez , con el radicado; 202200121, correo electrónico registrado; leogarcos@gmail.com, dirigido al JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
01contestacion.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230207155634-RJC-8081

Señor

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, (CALDAS).

E. S. D.

Referencia: Proceso Ordinario Restitución de Inmueble Arrendado De **CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS** Contra **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S Y OTRAS.**

Radicado:2022-121

Asunto. Contestación de la demanda.

LEONARDO GUTIÉRREZ ARCOS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.803.118 expedida en Manizales, (Caldas), abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 262.377 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO**, mayor de edad, con domicilio principal en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 10.278.906, quien actúa a nombre propio y como representante legal de la sociedad mercantil **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, domiciliada en la ciudad de Manizales (Caldas), identificada con Nit. No. 900.557.990-2, todo lo cual consta en el poder a mi otorgado y que acompaño con este escrito, estando dentro de los términos legales señalados en la norma adjetiva, procedo a presentar respuesta al escrito de demanda efectuando un pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones, formular excepciones, presentar los fundamentos fácticos y razones de derecho, solicitar y adjuntar medios probatorios, todo lo cual se cumple dentro del derecho constitucional de defensa y del ejercicio del principio legal de contradicción, actuación ésta que efectúo de la siguiente manera:

A LOS HECHOS.

AL PRIMERO. Es parcialmente cierto, pues el contrato de arrendamiento se suscribió por las partes que menciona y en la fecha relacionada, sin embargo, el contrato de arrendamiento solo versaba sobre el local No.328.

AL SEGUNDO. No es cierto, el objeto del contrato de arrendamiento como se puede observar en la copia del mismo, que además es aportado por la parte demandante es el siguiente:

“OBJETO. Mediante este contrato, LA ARRENDADORA concede a LOS COARRENDATARIOS el goce del siguiente bien inmueble: LOCAL 328: DE LA CALLE 33 B No. 20 - 03 de la ciudad de Manizales: Situado en el tercer piso del CENTRO COMERCIAL FUNDADORES - PROPIEDAD HORIZONTAL, destinado al desarrollo de actividades comerciales, incluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, con un área construida de 27.70 metros cuadrados, y un

área privada construida de 26.87 metros cuadrados, y una altura libre variable con un máximo de 4.34 metros lineales, y un mínimo de 4.14 metros lineales. Su área y linderos están determinados por el perímetro marcado con los puntos del 2901 al 2904 y 2904 punto de partida del plano No. RPH 11/16. Linderos extraídos de la escritura pública número 10680 de 2013, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales. ESTE INMUEBLE ESTA IDENTIFICADO EN LA OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 100 - 191245”

El texto que transcribe la apoderada de la parte demandante, aunque lo hace entre comillas, no se encuentra dentro del contrato de arrendamiento que nos vincula, sumado a que dentro de los 6 años que se ha ejecutado el contrato nunca se hizo entrega de ningún depósito ni de sus llaves.

AL TERCERO. Es parcialmente cierto, pues aunque ese fue el término pactado en el contrato y el establecimiento se encuentra funcionando en el local, no es cierto que se ejecute labor alguna dentro del depósito, puesto que este nunca fue arrendado por mis representados.

AL CUARTO. Es parcialmente cierto, pues el canon de arrendamiento pactado en el contrato inicialmente fue la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 3.500.000)**, sin embargo, la cuota de Administración se factura mensualmente por el **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, y se debe cancelar directamente en el banco con el código de barras de dicho documento que específicamente indica **“pagar únicamente en Bancolombia Cuenta Corriente No. 62364659159”** y así se ha realizado el pago del mismo, que a la fecha se encuentra en **UN MILLON CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS (\$1.197.320)**, pues la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** solicitó realizar este pago directamente por nosotros al **CENTRO COMERCIAL**, como arrendatarios por temas tributarios y recomendación de su contador.

AL QUINTO. Es parcialmente cierto, pues aunque en el contrato de arrendamiento se pactó el reajuste anual al canon de arrendamiento del IPC más 2 puntos porcentuales, cuando se realizaría el primer incremento el 1 de septiembre de 2017 quedando un canon de **TRES MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$3.771.250)**, la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** realizó un descuento en dicho canon a la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, y acordó no realizar incrementos en los siguientes periodos, siempre y cuando se cumpliera con unas solicitudes y requisitos que necesitaba por recomendación de su contador, donde incluso notificó que para mantener el acuerdo de no incremento, en la declaración exógena solo aparecería reportado **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000)**.

AL SEXTO. Es cierto, así se estipulo contractualmente.

AL SEPTIMO. Es cierto, así se estipulo contractualmente.

AL OCTAVO. Es cierto, así se estipulo contractualmente.

AL NOVENO. No es cierto, pues la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, ofreció un acuerdo de no incremento siempre y cuando se cumpliera con unos requisitos y condiciones estipuladas por su contador, como el pago en efectivo y el pago de la administración directamente al centro comercial, además de que notificó a los arrendatarios que en la declaración exógena solo reportaría el pago de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000)**.

AL DÉCIMO. No es cierto, primero porque no fue un peregrino argumento, sino una realidad que se soportó en el decreto 579 de 2020, y segundo porque el descuento que se realizó al canon de arrendamiento que ascendía a **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)** no fue limitado por un plazo y mucho menos por 4 meses como lo dice en la demanda o por 3 como lo menciona en el documento de junio de 2021 que anexa; de hecho los acuerdos en pandemia fueron distintos y dependían directamente del desarrollo de la situación con el Covid-19, por los cierres, toques de queda, limitaciones de aforo, pico y cédula, circulares de entidades nacionales, territoriales y privadas. así:

- A. El primer descuento concedido, fue en el mes de marzo de 2020 donde solo se cobraron 17 días para un valor de **DOS MILLONES CIEN MIL PESOS (\$2.100.000)** más la cuota de administración.
- B. Los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020, se acordó un descuento al 20% del canon por valor de **SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$736.000)** más la cuota de administración.
- C. Los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, se acordó un descuento al 33% del canon por valor de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000)** más la cuota de administración.
- D. Los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021, se acordó un descuento al 41% del canon por valor de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000)** más la cuota de administración.
- E. A partir de junio de 2021, por acuerdo con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** se restableció tal y como se venía pagando antes de los descuentos, el pago del canon de arrendamiento al 100%, esto es \$3.680.000 mensuales más administración.
- F. Adicionalmente por solicitud de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, cesó el acuerdo de no incremento del valor del canon y se empezó a cancelar la suma de **TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS (\$3.960.416)** y actualmente con el incremento de septiembre de 2022, se encuentra en la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS (4.262.216)** más cuota de administración.

AL DÉCIMO PRIMERO. No es cierto, incluso en el mes de marzo de 2020, se canceló el 57% y en abril, mayo y junio se canceló de manera completa el 20% del canon acordado inicialmente correspondiente a **\$3.680.000**, que era el valor pactado, para un total de **\$736.000** mensuales más la cuota de administración.

AL DÉCIMO SEGUNDO. No es cierto, las sumas relacionadas en este hecho no se adeudan y no contemplan las modificaciones que se realizaron al contrato por parte de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, quien como contraprestación a que el pago se realizara en efectivo y se cancelará directamente la administración al **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, modificó el valor del canon de arrendamiento y pactó no incrementar él mismo.

Acuerdo totalmente valido que deja sin efectos las supuestas obligaciones relatadas en la demanda, pues no solo expidió recibos por el valor del canon de arrendamiento por \$3.680.000 y de los descuentos otorgados, sino que transcurridos más de 5 años del acuerdo apenas ahora inicia alguna reclamación.

Es falsa la información que contiene el cuadro que se suscribe en este hecho, pues manifiesta que desde el año 2016 a febrero del año 2020, se canceló por concepto de canon de arrendamiento la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000)**, lo cual no es cierto pues en virtud del acuerdo que modifíco el valor del canon y sus reajustes, para estas fechas se cancelaba la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, y para probarlo aportó los recibos por este valor.

AL DÉCIMO TERCERO. No es cierto, puesto que todas las obligaciones como cánones de arrendamiento y cuotas de administración que se han generado en el contrato de arrendamiento, se encuentran al día y las modificaciones que han sufrido durante la ejecución del contrato han obedecido a previos acuerdos con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, quien de no haberlos propuesto y/o aceptado, no hubiera tolerado tantos años de ejecución contractual, ni hubiera mantenido tan buena relación, que dio origen incluso a otros negocios, como la entrega de un apartamento para arrendar a **CESAR PULECIO**, en el mes de junio de 2020 y otros más.

AL DÉCIMO CUARTO. No es cierto, nunca se ha realizado ningún requerimiento ni cobro por el valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$55.205.462)**, porque todos los pagos originados dentro de la ejecución del contrato se encuentran al día, y sí existen variaciones con el contrato escrito, se deben a las modificaciones pactadas con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, por este motivo la arrendadora nunca realizó algún requerimiento y las conversaciones de WhatsApp que anexaron a la demanda lo único que prueban es que la arrendadora se comunicaba con su abogada, pues ninguno de los pantallazos de WhatsApp obedece a conversaciones con los coarrendatarios, sino entre “Dra Carmenza Escobar y Olguita Abogada” y nunca mencionan allí el valor pretendido.

Adicionalmente el contenido del requerimiento enviado por correo certificado, contrastado como anexo nisiquiera concuerda con el contenido del libelo introductor y nunca llegó al establecimiento de comercio, el cual nunca ha sido traslado, y se desconocen las razones por las cuales se realizó la devolución.

AL DÉCIMO QUINTO. Al parecer es cierto.

AL DÉCIMO SEXTO. Al parecer es cierto.

AL DÉCIMO SÉPTIMO. No es cierto, puesto que la demanda ni el auto admisorio fueron notificados en el correo electrónico de **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S** que aparece en el certificado de existencia y representación, ni al correo que aparece en el registro mercantil de **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO**, como persona natural propietaria del establecimiento de comercio **PLAZA CAFÉ FUNDADORES**.

A LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demandante, concretamente a que se declare el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato celebrado entre ésta y mis procurados **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO y PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S** y de conformidad con lo anterior me opongo a las condenas solicitadas, así como al pago de costas por carecer de fundamentos de hecho y derecho, además por las siguientes razones:

A LA 1. Me opongo teniendo en cuenta que entre la demandante y **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO y PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S** aquí demandados, se llegaron a concesiones y modificaciones del valor del canon de arrendamiento, que además a la fecha de esta contestación se encuentra al día.

A LA 2. Me opongo teniendo en cuenta que mis representados **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO y PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, en calidad de arrendatarios ostentan el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local comercial, el cual han cumplido conforme a lo pactado y no existe justificación legal para darlo por terminado.

A LA 3. Me opongo a la restitución del local comercial, por las razones expuestas anteriormente, adicionalmente por que solicita la restitución de inmueble que no ha sido arrendado “Déposito No.28”.

A LA 4. Me opongo por carecer de fundamentos de hecho y de derecho para que prospere.

SOLICITUD

Teniendo en cuenta los motivos que soportan las excepciones que se formularán en el próximo acápite y:

1. Que a la fecha de contestación de la demanda, las obligaciones económicas respecto al arrendamiento del local No. 328 del **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, se encuentran al día.
2. Que se cumple con la obligación de aportar los comprobantes de consignación de los últimos tres meses de arrendamiento y de administración (diciembre de 2022, enero y febrero de 2023) y que se consignarán a ordenes del despacho los posteriores meses.

3. Que dentro del proceso de la referencia se desconoce la existencia de un contrato de arrendamiento del depósito No. 28, identificado con folio de matrícula No. 100-191013.
4. Que no se reconoce el contrato de arrendamiento escrito como la fuente de las obligaciones contractuales que se reclaman, puesto que él mismo fue modificado de manera verbal hace más de 5 años en lo concerniente a dichas obligaciones.

Se solicita al despacho, que no se exija el pago de lo pretendido por la demandante para contestar la demanda, pues ante una duda grave de la existencia del contrato y los cánones adeudados, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige la prueba de pago para ser oídos en el proceso.

Y conforme a lo que ha manifestado la Honorable Corte constitucional en sentencia T-482 de 2020:

“Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”.

EXCEPCIONES

Sin que ello implique la aceptación de derecho alguno, como ha sido reiterado por la Jurisprudencia, propongo las siguientes:

DE MERITO

1. Pago de los cánones de arrendamiento.

Durante todo el término de ejecución de contrato se han cancelado la totalidad de los cánones de arrendamiento y de las facturas de administración, adicionalmente los valores cancelados no han sido a libre albedrío de la parte arrendataria, como lo manifiesta equivocadamente la apoderada de la parte demandante, quizás por no tener la información clara y completa por parte de su representada, pues fue iniciativa de la misma arrendadora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, la modificación verbal del contrato en lo concerniente al pacto de no incremento del canon de arrendamiento.

No puede alegarse que desde el año 2016 hasta febrero del 2020, se cancelara por concepto de arrendamiento la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000)**, pues se tienen los recibos correspondientes por **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, que era el valor del canon pactado, incluso en el mes de febrero del año 2020, se entregó recibo firmado por la arrendadora por dicho valor y se declaró a paz y salvo a los arrendatarios; adicionalmente se

reafirma en la misma demanda en el hecho décimo, que los pagos antes de la pandemia se realizaban con normalidad.

Adicionalmente reconoce la apoderada de la parte demandante en el cuadro relacionado en el hecho décimo segundo, específicamente en los pagos de los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020, que el descuento fue aplicado por el valor del canon de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, así:

Mes	Descuento	Valor del canon Pagado
Marzo	17 días del mes $\$3.680.000 / 30 = \122.666×17	\$2.100.000
Abril	20% del canon. 20% de \$3.680.000=	\$736.000
Mayo	20% del canon. 20% de \$3.680.000=	\$736.000
Junio	20% del canon. 20% de \$3.680.000=	\$736.000

Sí el valor del canon fuera distinto para la época donde inicio la Pandemia del Covid-19, el descuento hubiera sido muy diferente, adicionalmente sí los arrendatarios se hubieran encontrado en mora o no estuvieran cancelando el valor del canon correctamente, no se hubiera otorgado ningún descuento, y por el contrario se hubieran iniciado las acciones tendientes a la declaratoria de incumplimiento y la restitución del local.

Por existir pago de las obligaciones pretendidas por la demandante, solicito prospere la excepción propuesta y acompañe como prueba de la misma, los comprobantes de consignación del pago de cánones de arrendamiento de diciembre/22, enero/23 y febrero/23 y los pagos de las facturas de la administración del local de diciembre/22, enero/23 y febrero/23, conforme a lo estipulado en el artículo 384 #4 del C.G.P, además de los otros recibos y del recibo de febrero de 2020 firmado por la arrendadora, donde se declaro a paz y salvo a los arrendatarios.

2. Modificación verbal del contrato de arrendamiento en lo concerniente al valor del canon y sus incrementos.

La tolerancia del arrendador en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, respecto al pago de un precio distinto al canon, es una tolerancia que no modifica verbalmente el contrato, pero no puede confundirse con la realidad del negocio propuesto por la misma arrendadora **CARMENZA ESCOBAR**

CUARTAS, pues fue su iniciativa para obtener beneficios fiscales los cuales desconozco, y no fue una simple tolerancia sino un acuerdo que modificó lo inicialmente pactado en el contrato.

La prevalencia de la voluntad y autonomía de las partes no puede ser desconocida de manera malintencionada, pues existió un acuerdo que en principio buscaba beneficiar a la arrendadora, por solicitud de su contador y no puede ahora después de haber obtenido los beneficios tributarios, que reitero desconozco, manifestar que el valor del canon de arrendamiento no fue modificado.

Respecto a la autonomía de la voluntad privada la H. Corte Constitucional ha manifestado en sentencia C-934/13, que:

“La autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación”.

Para probar esta modificación, solitaré en el acapite de pruebas que se oficie a **DIRECCIÓN NACIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DIAN**, para que informe los valores por los cuales se reportaron los dineros producto de este contrato de arrendamiento, el cual fue informado por la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, sería de **UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000)** por recomendación de su contador.

3. Desconocimiento del contrato por medio del cual se entregó en arrendamiento el depósito No 28 del CENTRO COMERCIAL FUNDADORES, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-191013.

El objeto del contrato que se allega como prueba de la relación contractual y que de acuerdo al artículo 384 del Código General del Proceso, deberá acompañar la demanda, no incluye dentro de su objeto, el objeto relatado en el hecho segundo de la demanda, por lo que no se entiende cual es el contrato de arrendamiento que soporta la restitución pretendida.

El inmueble entregado en arrendamiento fue única y exclusivamente el local comercial No. 328 del **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-191245, nunca se suscribió contrato de arrendamiento por el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-191013, por lo cual es imposible restituirlo; prueba de que nunca fue arrendado es que no lo incluye el objeto del contrato y tampoco se presenta prueba sumaria de que fuera entregado en arrendamiento de manera verbal y no se tenía conocimiento de la existencia de dicho depósito.

4. Buena fe.

Tanto el señor **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO**, como persona natural y representante legal de la sociedad **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, basó su relación comercial con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, en la buena fe y cumplió con los acuerdos que modificaron voluntariamente y sin presiones el contrato de arrendamiento, prueba de ello que la aquí demandante, entregó para su gestión de arrendamiento un apartamento al señor **CESAR PULECIO TRUJILLO**, en el

año 2020, sí hubiera existido una relación comercial deteriorada o que se hubieran presentado incumplimientos por parte del hoy demandado, es muy poco probable que se siguieran realizando negocios con él mismo.

Adicionalmente se confió en la palabra de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, en lo relativo a los descuentos de pandemia, que nunca tuvieron un plazo determinado, sino que se evaluaban según las restricciones del Mininterior y las condiciones del mercado, precisamente porque ya con ella se habían realizado acuerdos verbales desde septiembre de 2017, cuando se modificó el valor y reajuste del canon de arrendamiento y frente al cual la arrendadora honró su palabra hasta la fecha de la presentación de la demanda, donde pretende desconocerlos y mintió sobre los pagos realizados en el hecho décimo segundo de la demanda como se prueba con los recibos aportados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los fundamentos de derecho se encuentran contemplados en los artículos 518 y subsiguientes del Código de Comercio y en los artículos 384 y concordantes del Código General del Proceso, Decreto 579 de 2020.

FRENTE A LAS PRUEBAS ADUCIDAS EN LA DEMANDA

Sobre las pruebas aducidas por la parte demandante en este proceso, para llegar a probar el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento en el contrato celebrado con mis representados **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO** y **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, se debe dejar claro lo siguiente:

- En cuanto a la prueba testimonial, se tiene que el señor **ESTEBAN VILLEGAS**, es una persona totalmente desconocida y ajena a los demandados o al establecimiento de comercio.
- En cuanto a las pruebas documentales, se tiene que los documentos anexados no prueban el incumplimiento, sino que obedecen a documentos legales necesarios para la identificación del inmueble y de las partes.
- En cuanto a los mensajes de WhatsApp que se relacionan como enviados al señor **CESAR PULECIO TRUJILLO**, lo único que se puede observar es que son conversaciones entre la señora arrendadora y su abogada “Dra. Carmenza Escobar y Olguita abogada”.
- En cuanto al comunicado devuelto por correspondencia, no se conocen las razones por las cuales fue devuelto, pero no era conocido por los arrendatarios, además de que su contenido no coincide con el de la demanda.
- El certificado de existencia y representación de la sociedad **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**, tiene fecha de expedición del 25 de enero de 2022, y para el envío de la notificación del auto admisorio más de seis meses después debía realizarse actualización del

mismo, para notificar en el correo allí consignado, teniendo en cuenta que en la renovación anual de la matrícula mercantil se actualizan datos de contacto y notificación.

- El certificado de tradición del local 328 y el contrato de arrendamiento que se anexan no incluyen ningún depósito, el hecho de que en la escritura por medio de la cual adquirió el local se hubiera adquirido el depósito no quiere decir que este último se diera en arrendamiento, tanto así que siquiera se anexa el certificado de tradición de este y los arrendatarios ni siquiera conocen su ubicación.
- En cuanto a los anexos como el poder especial, se debe hacer la observación que la cédula de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, no corresponde con el número de cédula consignado en la demanda.

PRUEBAS

TESTIMONIALES:

Nombre: JUAN CARLOS LONDOÑO BLANDON

Cédula: 10.266.981

Domicilio y Residencia: Reserva campestre, Torre 5, Apto 708 – Manizales.

Correo electrónico: lonblan6@gmail.com

Celular: 300 203 0172

Quien podrá dar testimonio de los acuerdos verbales que modificaron el contrato de arrendamiento, de la inexistencia de arrendamiento del depósito 28 del **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES** y que los pagos se encuentran al día por ser el administrador del establecimiento que funciona en el local comercial.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito señor juez hacer comparecer a su despacho a la demandante **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, para que rinda interrogatorio el día señalado para la audiencia.

DOCUMENTALES:

- Poder conferido
- Consignaciones de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre, enero y febrero de 2023, en cumplimiento de la obligación del artículo 384 del Código General del Proceso.
- Comprobante de pago de las cuotas de administración de los meses de diciembre, enero y febrero de 2023, en cumplimiento de la obligación del artículo 384 del Código General del Proceso.

- Conversaciones de WhatsApp con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**.
- Recibo de pago del canon del mes de febrero de 2020, por valor de \$3.680.000 y donde la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, declaró que los arrendatarios estaban a paz y salvo.
- Recibos de pago de meses anteriores donde se evidencia que la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, los suscribía por el valor acordado de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**.

ANEXOS

- Poder y pruebas documentales.

NOTIFICACIONES

Tanto Apoderado, como Poderdantes, recibirán notificaciones personales en el local comercial arrendado No. 328 del Centro Comercial Fundadores en Manizales y en el correo electrónico leogarcos@gmail.com y a los celulares 310 823 0151 - 311 338 7966.

Del señor Juez,

Atentamente,

LEONARDO GUTIÉRREZ ARCOS

C.C. No. 1.053.803.118 de Manizales.

T.P. No 262.377 del C.S. de la Judicatura.

Manizales, febrero 2023.

Señor:

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

E.S.D

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-LOCAL COMERCIAL.

DEMANDANTE: CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS

DEMANDADOS: CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S, SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMIREZ Y GLORIA MATILDE TRUJILLO SANCHEZ.

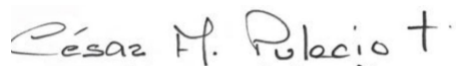
RADICADO: 2022 – 121

ASUNTO: Poder

CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.278.906 expedida en Manizales (Caldas), actuando en nombre propio y como representante legal de la sociedad mercantil **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**, de clase o especie por acciones simplificada, identificada con número de identificación tributaria No. 900.557.990-2, constituida mediante documento privado del 27 de marzo de 2019, inscrita el 21 de mayo de 2019, bajo el número 82.363 del libro IX en la cámara de comercio de Manizales; atentamente me dirijo a su despacho para manifestar que conferimos poder especial amplio y suficiente al abogado **LEONARDO GUTIERREZ ARCOS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.803.118 expedida en Manizales (Caldas), abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 262.377 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación actúe como apoderado judicial dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda expresamente facultado para realizar todas las gestiones tendientes a defender mis intereses y en especial para que se notifique del auto admisorio de la demanda, presente escrito de contestación, solicite y aporte pruebas, subsane, interponga recursos, actúe en audiencias y diligencias programadas por el Despacho, conteste los requerimientos que se hagan en el curso de proceso, transigir, conciliar, allanarse, desistir, recibir el pago, sustituir este poder, renunciar al poder y en general, para realizar todas las actuaciones necesarias para dar cabal cumplimiento al presente mandato.

Atentamente,



CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO

Cédula de ciudadanía No. 10.278.906

Como persona natural y como representante legal de la sociedad comercial **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**.

Nit. No. 900.557.990-2

Pulecioproyectos@gmail.com
Cesarapt11@hotmail.com

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Jueves 29 de Junio del 2023

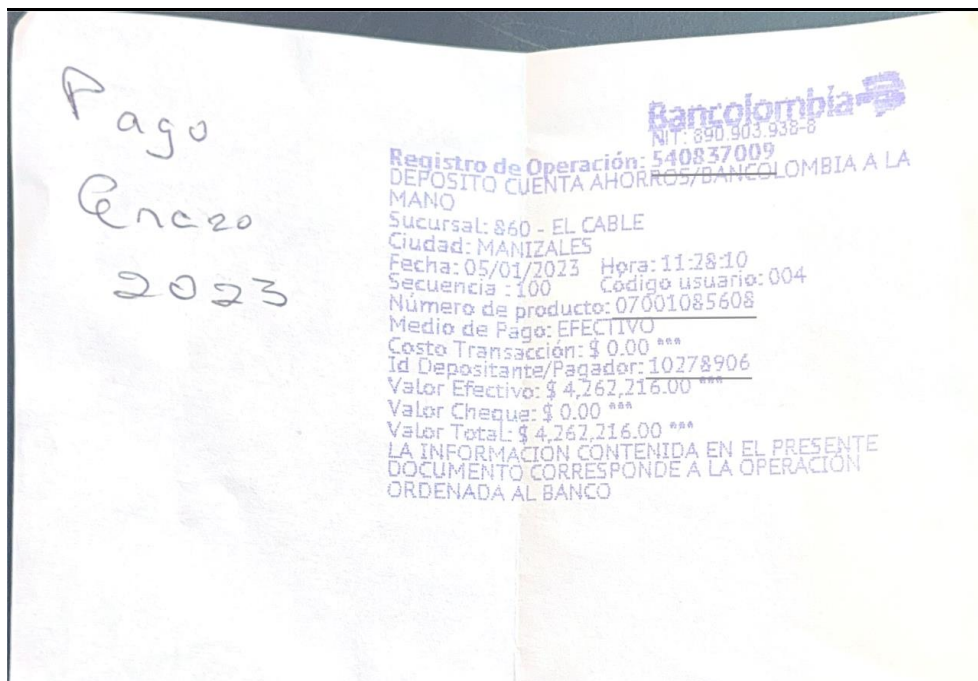
HORA: 3:45:23 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 2 archivos suscritos a nombre de; Leonardo Gutierrez ARCOS, con el radicado; 202200121, correo electrónico registrado; leogarcos@gmail.com, dirigidos al JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivos Cargados
anexos.pdf
contestacionypoder.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230629154547-RJC-28177

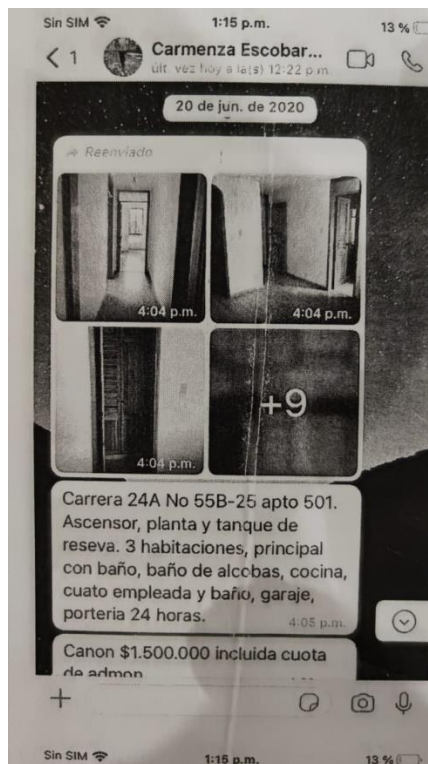
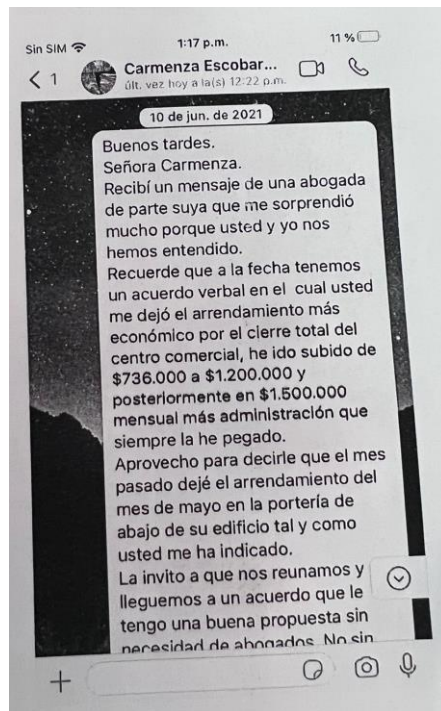


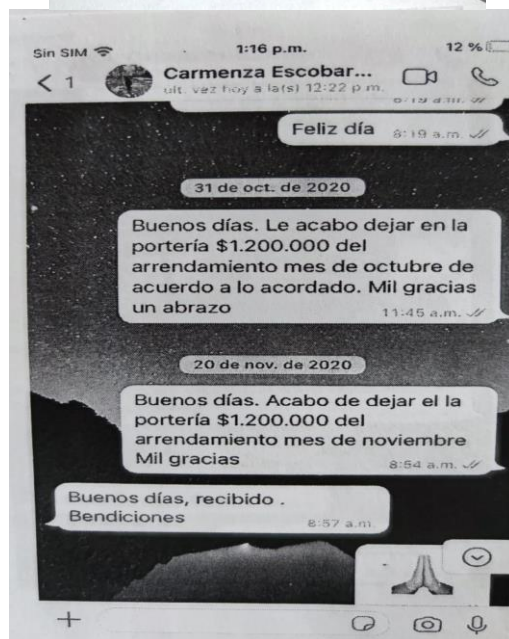
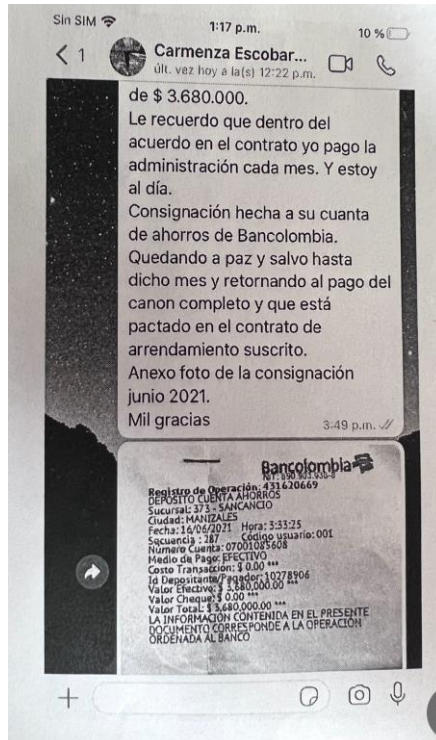
*** COMERCIO ***

☆☆☆ COMERCIO ☆☆☆

[illegible]

[illegible]





No. Por \$ 3'680.000=
Recibí (mos) de César H. Polanco de 2020
La suma de tres millones seiscientos ochenta mil pesos
Para Quedamiento total 328 Pago Hotel
Quedamiento total 328 Pago Hotel
Atto(s) S.S.

No. Por \$ 3680.000=
Recibí (mos) de César H. Polanco de 2017
La suma de tres millones seiscientos
ochenta mil pesos
Para Pago Quedamiento local 328
fundadores
Atto(s) S.S.

RECIBO DE CAJA MENOR	
FECHA: Mayo 2021	No.
PAGADO A: María Castañón	\$1'500.000=
POR CONCEPTO DE: Canon de Arrendamiento mes de Mayo 2021 de acuerdo a lo pactado	
Local Plaza Cafe 328	
VALOR (en letras): Un Millón quinientos mil pesos más o menos	
Dejo en Portafolio Paraguará	
CÓDIGO	FIRMA DE RECIBIDO:
APROBADO	26 MAY 2021 Jaime Cerón
	C.C./INT: 30-338 792

RECIBO DE CAJA MENOR	
FECHA: Montevideo, noviembre 11/2019	No.
PAGADO A: Cameriza Laura Esrota	\$3'680.000
POR CONCEPTO DE: Arrendamiento Noviembre	
Local Fundadores	
Local N° 328.	
VALOR (en letras): Trece millones seiscientos ochenta mil pesos más o menos	
CÓDIGO	FIRMA DE RECIBIDO:
APROBADO	Yonelli Cristina Gálvez G.
	C.C./INT: 30-338 792

No. Por \$ 2'100.000=

, de 2020.

Recibi (mos) de: César H. Placido t.

La suma de: Dos millones cien mil pesos

más o menos

Para: Pago Arrendamiento del 1 al 17 de Mayo

de año 2020

Atto(s) S.S. Javier L. Nolasco 15.927.918

Local 328 Plaza Cafe fundadores

No. Por \$ 1.500.000=

24 Abril, de 2021.

Recibi (mos) de: César H. Placido t.

La suma de: Un millón quinientos mil

pesos más o menos

Para: Arrendamiento local 328 Centro Comercial

Mo de Abil. 2021 fundadores

Atto(s) S.S. Javier Nolasco

15.927.912



Registro de Operación: 479419773
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 860 - EL CABLE
Ciudad: MANIZALES
Fecha: 06/07/2022 Hora: 9:13:05
Secuencia: 46 Código usuario: 003
Número Cuenta: 07001085608
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 10278906
Valor Efectivo: \$ 3.960.416.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3.960.416.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

Consignación Junio
2022
Plaza Cafe



Registro de Operación: 406776334
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 860 - EL CABLE
Ciudad: MANIZALES
Fecha: 05/07/2022 Hora: 4:00:00
Secuencia: 331 Código usuario: 002
Número Cuenta: 07001085608
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 10278906
Valor Efectivo: \$ 3.960.416.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3.960.416.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

Julio
2022



Registro de Operación: 158914322
DEPOSITO CUENTA AHORROS/BANCOLOMBIA A LA
MANO
Sucursal: 860 - EL CABLE
Ciudad: MANIZALES
Fecha: 05/08/2022 Hora: 10:55:56
Secuencia: 115 Código usuario: 001
Número de producto: 07001085608
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 10278906
Valor Efectivo: \$ 3.960.416.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3.960.416.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

Señor

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, (CALDAS).

E. S. D.

Referencia: Proceso Ordinario Restitución de Inmueble Arrendado De **CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS** Contra **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S Y OTRAS.**

Radicado:2022-121

Asunto. Contestación de la demanda.

LEONARDO GUTIÉRREZ ARCOS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.803.118 expedida en Manizales, (Caldas), abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 262.377 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO**, mayor de edad, con domicilio principal en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 10.278.906, quien actúa a nombre propio y como representante legal de la sociedad mercantil **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, domiciliada en la ciudad de Manizales (Caldas), identificada con Nit. No. 900.557.990-2, todo lo cual consta en el poder a mi otorgado y que acompaño con este escrito, estando dentro de los términos legales señalados en la norma adjetiva y el auto del 30 de mayo de 2023, procedo a presentar respuesta al escrito de demanda efectuando un pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones, formular excepciones, presentar los fundamentos fácticos y razones de derecho, solicitar y adjuntar medios probatorios, todo lo cual se cumple dentro del derecho constitucional de defensa y del ejercicio del principio legal de contradicción, actuación ésta que efectúo de la siguiente manera:

A LOS HECHOS.

AL PRIMERO. Es parcialmente cierto, pues el contrato de arrendamiento se suscribió por las partes que menciona y en la fecha relacionada, sin embargo, el contrato de arrendamiento solo versaba sobre el local No.328.

AL SEGUNDO. No es cierto, el objeto del contrato de arrendamiento como se puede observar en la copia del mismo, que además es aportado por la parte demandante es el siguiente:

“OBJETO. Mediante este contrato, LA ARRENDADORA concede a LOS COARRENDATARIOS el goce del siguiente bien inmueble: LOCAL 328: DE LA CALLE 33 B No. 20 - 03 de la ciudad de Manizales: Situado en el tercer piso del CENTRO COMERCIAL

FUNDADORES - PROPIEDAD HORIZONTAL, destinado al desarrollo de actividades comerciales, incluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, con un área construida de 27.70 metros cuadrados, y un área privada construida de 26.87 metros cuadrados, y una altura libre variable con un máximo de 4.34 metros lineales, y un mínimo de 4.14 metros lineales. Su área y linderos están determinados por el perímetro marcado con los puntos del 2901 al 2904 y 2904 punto de partida del plano No. RPH 11/16. Linderos extraídos de la escritura pública número 10680 de 2013, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales. **ESTE INMUEBLE ESTA IDENTIFICADO EN LA OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 100 - 191245"**

El texto que transcribe la apoderada de la parte demandante, aunque lo hace entre comillas, no se encuentra dentro del contrato de arrendamiento que nos vincula, sumado a que dentro de los 6 años que se ha ejecutado el contrato nunca se hizo entrega de ningún depósito ni de sus llaves.

AL TERCERO. Es parcialmente cierto, pues aunque ese fue el término pactado en el contrato y el establecimiento se encuentra funcionando en el local, no es cierto que se ejecute labor alguna dentro del depósito, puesto que este nunca fue arrendado por mis representados.

AL CUARTO. Es parcialmente cierto, pues el canon de arrendamiento pactado en el contrato inicialmente fue la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 3.500.000)**, sin embargo, la cuota de Administración se factura mensualmente por el **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, y se debe cancelar directamente en el banco con el código de barras de dicho documento que específicamente indica "*pagar únicamente en Bancolombia Cuenta Corriente No. 62364659159*" y así se ha realizado el pago del mismo, que a la fecha se encuentra en **UN MILLON CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS (\$1.197.320)**, pues la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** solicitó realizar este pago directamente por nosotros al **CENTRO COMERCIAL**, como arrendatarios por temas tributarios y recomendación de su contador.

AL QUINTO. Es parcialmente cierto, pues aunque en el contrato de arrendamiento se pactó el reajuste anual al canon de arrendamiento del IPC más 2 puntos porcentuales, cuando se realizaría el primer incremento el 1 de septiembre de 2017 quedando un canon de **TRES MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$3.771.250)**, la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** realizó un descuento en dicho canon a la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, y acordó no realizar incrementos en los siguientes periodos, siempre y cuando se cumpliera con unas solicitudes y requisitos que necesitaba por recomendación de su contador, donde incluso notificó que para man-

tener el acuerdo de no incremento, en la declaración exógena solo aparecería reportado **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000)**.

AL SEXTO. Es cierto, así se estipulo contractualmente.

AL SEPTIMO. Es cierto, así se estipulo contractualmente.

AL OCTAVO. Es cierto, así se estipulo contractualmente.

AL NOVENO. No es cierto, pues la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, ofreció un acuerdo de no incremento siempre y cuando se cumpliera con unos requisitos y condiciones estipuladas por su contador, como el pago en efectivo y el pago de la administración directamente al centro comercial, además de que notificó a los arrendatarios que en la declaración exógena solo reportaría el pago de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000)**.

AL DÉCIMO. No es cierto, primero porque no fue un peregrino argumento, sino una realidad que se soportó en el decreto 579 de 2020, y segundo porque el descuento que se realizó al canon de arrendamiento que ascendía a **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)** no fue limitado por un plazo y mucho menos por 4 meses como lo dice en la demanda o por 3 como lo menciona en el documento de junio de 2021 que anexa; de hecho los acuerdos en pandemia fueron distintos y dependían directamente del desarrollo de la situación con el Covid-19, por los cierres, toques de queda, limitaciones de aforo, pico y cédula, circulares de entidades nacionales, territoriales y privadas. así:

- A. El primer descuento concedido, fue en el mes de marzo de 2020 donde solo se cobraron 17 días para un valor de **DOS MILLONES CIEN MIL PESOS (\$2.100.000)** más la cuota de administración.
- B. Los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020, se acordó un descuento al 20% del canon por valor de **SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$736.000)** más la cuota de administración.
- C. Los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, se acordó un descuento al 33% del canon por valor de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000)** más la cuota de administración.
- D. Los meses de enero, febrero, marzo, abril , mayo y junio de 2021, se acordó un descuento al 41% del canon por valor de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000)** más la cuota de administración.
- E. A partir de junio de 2021, por acuerdo con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** se restableció tal y como se venia pagando antes de los descuentos, el pago del canon de arrendamiento al 100%, esto es \$3.680.000 mensuales más administración.

F. Adicionalmente por solicitud de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, cesó el acuerdo de no incremento del valor del canon y se empezó a cancelar la suma de **TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS (\$3.960.416)** y actualmente con el incremento de septiembre de 2022, se encuentra en la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS (4.262.216)** más cuota de administración.

AL DÉCIMO PRIMERO. No es cierto, incluso en el mes de marzo de 2020, se canceló el 57% y en abril, mayo y junio se canceló de manera completa el 20% del canon acordado inicialmente correspondiente a **\$3.680.000**, que era el valor pactado, para un total de **\$736.000** mensuales más la cuota de administración.

AL DÉCIMO SEGUNDO. No es cierto, las sumas relacionadas en este hecho no se adeudan y no contemplan las modificaciones que se realizaron al contrato por parte de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, quien como contraprestación a que el pago se realizara en efectivo y se cancelará directamente la administración al **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, modificó el valor del canon de arrendamiento y pactó no incrementar él mismo.

Acuerdo totalmente valido que deja sin efectos las supuestas obligaciones relatadas en la demanda, pues no solo expidió recibos por el valor del canon de arrendamiento por **\$3.680.000** y de los descuentos otorgados, sino que transcurridos más de 5 años del acuerdo apenas ahora inicia alguna reclamación.

Es falsa la información que contiene el cuadro que se suscribe en este hecho, pues manifiesta que desde el año 2016 a febrero del año 2020, se canceló por concepto de canon de arrendamiento la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000)**, lo cual no es cierto pues en virtud del acuerdo que modifíco el valor del canon y sus reajustes, para estas fechas se cancelaba la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, y para probarlo aportó los recibos por este valor.

AL DÉCIMO TERCERO. No es cierto, puesto que todas las obligaciones como cánones de arrendamiento y cuotas de administración que se han generado en el contrato de arrendamiento, se encuentran al día y las modificaciones que han sufrido durante la ejecución del contrato han obedecido a previos acuerdos con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, quien de no haberlos propuesto y/o aceptado, no hubiera tolerado tantos años de ejecución contractual, ni hubiera mantenido tan buena relación, que dio origen incluso a otros negocios, como la entrega de un apartamento para arrendar a **CESAR PULECIO**, en el mes de junio de 2020 y otros más.

AL DÉCIMO CUARTO. No es cierto, nunca se ha realizado ningún requerimiento ni cobro por el valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$55.205.462)**, porque todos los pagos originados dentro

de la ejecución del contrato se encuentran al día, y sí existen variaciones con el contrato escrito, se deben a las modificaciones pactadas con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, por este motivo la arrendadora nunca realizó algún requerimiento y las conversaciones de WhatsApp que anexaron a la demanda lo único que prueban es que la arrendadora se comunicaba con su abogada, pues ninguno de los pantallazos de WhatsApp obedece a conversaciones con los coarrendatarios, sino entre “Dra Carmenza Escobar y Olguita Abogada” y nunca mencionan allí el valor pretendido.

Adicionalmente el contenido del requerimiento enviado por correo certificado, contrastado como anexo niquiera concuerda con el contenido del libelo introductor y nunca llegó al establecimiento de comercio, el cual nunca ha sido traslado, y se desconocen las razones por las cuales se realizó la devolución.

AL DÉCIMO QUINTO. Al parecer es cierto.

AL DÉCIMO SEXTO. Al parecer es cierto.

AL DÉCIMO SÉPTIMO. No es cierto, puesto que la demanda ni el auto admisorio fueron notificados en el correo electrónico de **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S** que aparece en el certificado de existencia y representación, ni al correo que aparece en el registro mercantil de **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO**, como persona natural propietaria del establecimiento de comercio **PLAZA CAFÉ FUNDADORES**.

A LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demandante, concretamente a que se declare el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato celebrado entre ésta y mis procurados **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO** y **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S** y de conformidad con lo anterior me opongo a las condenas solicitadas, así como al pago de costas por carecer de fundamentos de hecho y derecho, además por las siguientes razones:

A LA 1. Me opongo teniendo en cuenta que entre la demandante y **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO** y **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S** aquí demandados, se llegaron a concesiones y modificaciones del valor del canon de arrendamiento, que además a la fecha de esta contestación se encuentra al día.

A LA 2. Me opongo teniendo en cuenta que mis representados **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO** y **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, en calidad de arrendatarios ostentan el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local comercial, el cual han cumplido conforme a lo pactado y no existe justificación legal para darlo por terminado.

A LA 3. Me opongo a la restitución del local comercial, por las razones expuestas anteriormente, adicionalmente por que solicita la restitución de inmueble que no ha sido arrendado “Déposito No.28”.

A LA 4. Me opongo por carecer de fundamentos de hecho y de derecho para que prospere.

SOLICITUD

Teniendo en cuenta los motivos que soportan las excepciones que se formularán en el próximo acápite y:

1. Que a la fecha de contestación de la demanda, las obligaciones económicas respecto al arrendamiento del local No. 328 del **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, se encuentran al día.
2. Que se cumple con la obligación de aportar los comprobantes de consignación de los últimos tres meses de arrendamiento y de administración (marzo, abril y mayo 2023) y que se seguirán consignando a ordenes del despacho los posteriores meses.
3. Que dentro del proceso de la referencia se desconoce la existencia de un contrato de arrendamiento del depósito No. 28, identificado con folio de matrícula No. 100-191013.
4. Que no se reconoce el contrato de arrendamiento escrito como la fuente de las obligaciones contractuales que se reclaman, puesto que él mismo fue modificado de manera verbal hace más de 5 años en lo concertiente a dichas obligaciones.

Se solicita al despacho, que no se exija el pago de lo pretendido por la demandante para contestar la demanda, pues ante una duda grave de la existencia del contrato y los cánones adeudados, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige la prueba de pago para ser oídos en el proceso.

Y conforme a lo que ha manifestado la Honorable Corte constitucional en sentencia T-482 de 2020:

“Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvetir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”.

EXCEPCIONES

Sin que ello implique la aceptación de derecho alguno, como ha sido reiterado por la Jurisprudencia, propongo las siguientes:

DE MERITO

1. Pago de los cánones de arrendamiento.

Durante todo el término de ejecución de contrato se han cancelado la totalidad de los cánones de arrendamiento y de las facturas de administración, adicionalmente los valores cancelados no han sido a libre albedrío de la parte arrendataria, como lo manifiesta equivocadamente la apoderada de la parte demandante, quizás por no tener la información clara y completa por parte de su representada, pues fue iniciativa de la misma arrendadora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, la modificación verbal del contrato en lo concerniente al pacto de no incremento del canon de arrendamiento.

No puede alegarse que desde el año 2016 hasta febrero del 2020, se cancelara por concepto de arrendamiento la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000)**, pues se tienen los recibos correspondientes por **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, que era el valor del canon pactado, incluso en el mes de febrero del año 2020, se entrego recibo firmado por la arrendadora por dicho valor y se declaro a paz y salvo a los arrendatarios; adicionalmente se reafirma en la misma demanda en el hecho décimo, que los pagos antes de la pandemia se realizaban con normalidad.

Adicionalmente reconoce la apoderada de la parte demandante en el cuadro relacionado en el hecho décimo segundo, específicamente en los pagos de los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020, que el descuento fue aplicado por el valor del canon de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, así:

Mes	Descuento	Valor del canon Pagado
Marzo	17 dias del mes $\$3.680.000 / 30 = \122.666×17	\$2.100.000
Abril	20% del canon. 20% de \$3.680.000=	\$736.000
Mayo	20% del canon. 20% de \$3.680.000=	\$736.000

Junio	20% del canon. 20% de \$3.680.000=	\$736.000
-------	---------------------------------------	-----------

Sí el valor del canon fuera distinto para la época donde inicio la Pandemia del Covid-19, el descuento hubiera sido muy diferente, adicionalmente sí los arrendatarios se hubieran encontrado en mora o no estuvieran cancelando el valor del canon correctamente, no se hubiera otorgado ningún descuento, y por el contrario se hubieran iniciado las acciones tendientes a la declaratoria de incumplimiento y la restitución del local.

Por existir pago de las obligaciones pretendidas por la demandante, solicito prospere la excepción propuesta y acompañe como prueba de la misma, los comprobantes de consignación del pago de cánones de arrendamiento de diciembre/22, enero/23 y febrero/23 y los pagos de las facturas de la administración del local de diciembre/22, enero/23 y febrero/23, conforme a lo estipulado en el artículo 384 #4 del C.G.P, además de los otros recibos y del recibo de febrero de 2020 firmado por la arrendadora, donde se declaro a paz y salvo a los arrendatarios.

2. Modificación verbal del contrato de arrendamiento en lo concerniente al valor del canon y sus incrementos.

La tolerancia del arrendador en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, respecto al pago de un precio distinto al canon, es una tolerancia que no modifica verbalmente el contrato, pero no puede confundirse con la realidad del negocio propuesto por la misma arrendadora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, pues fue su iniciativa para obtener beneficios fiscales los cuales desconozco, y no fue una simple tolerancia sino un acuerdo que modificó lo inicialmente pactado en el contrato.

La prevalencia de la voluntad y autonomía de las partes no puede ser desconocida de manera malintencionada, pues existió un acuerdo que en principio buscaba beneficiar a la arrendadora, por solicitud de su contador y no puede ahora después de haber obtenido los beneficios tributarios, que reitero desconozco, manifestar que el valor del canon de arrendamiento no fue modificado.

Respecto a la autonomía de la voluntad privada la H. Corte Consitucional ha manifestado en sentencia C-934/13, que:

“La autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación”.

Para probar esta modificación, solitaré en el acapite de pruebas que se oficie a **DIRECCIÓN NACIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DIAN**, para que informe los valores por los cuales se reportaron los dineros producto de este contrato de arrendamiento, el cual fue informado por la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, sería de **UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000)** por recomendación de su contador.

3. **Desconocimiento del contrato por medio del cual se entregó en arrendamiento el depósito No 28 del CENTRO COMERCIAL FUNDADORES, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-191013.**

El objeto del contrato que se allega como prueba de la relación contractual y que de acuerdo al artículo 384 del Código General del Proceso, deberá acompañar la demanda, no incluye dentro de su objeto, el objeto relatado en el hecho segundo de la demanda, por lo que no se entiende cual es el contrato de arrendamiento que soporta la restitución pretendida.

El inmueble entregado en arrendamiento fue única y exclusivamente el local comercial No. 328 del **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-191245, nunca se suscribió contrato de arrendamiento por el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-191013, por lo cual es imposible restituirlo; prueba de que nunca fue arrendado es que no lo incluye el objeto del contrato y tampoco se presenta prueba sumaria de que fuera entregado en arrendamiento de manera verbal y no se tenía conocimiento de la existencia de dicho depósito.

4. **Buena fe.**

Tanto el señor **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO**, como persona natural y representante legal de la sociedad **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, basó su relación comercial con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, en la buena fe y cumplió con los acuerdos que modificaron voluntariamente y sin presiones el contrato de arrendamiento, prueba de ello que la aquí demandante, entregó para su gestión de arrendamiento un apartamento al señor **CESAR PULECIO TRUJILLO**, en el año 2020, sí hubiera existido una relación comercial deteriorada o que se hubieran presentado incumplimientos por parte del hoy demandado, es muy poco probable que se siguieran realizando negocios con él mismo.

Adicionalmente se confió en la palabra de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, en lo relativo a los descuentos de pandemia, que nunca tuvieron un plazo determinado, sino que se evaluaban según las restricciones del Mininterior y las condiciones del mercado, precisamente porque ya con ella se habían realizado acuerdos verbales desde septiembre de 2017, cuando se modificó el valor y reajuste del canon de arrendamiento y frente al cual la arrendadora honró su palabra hasta la fecha de la presentación de la demanda, donde pretende desconocerlos y min-

tió sobre los pagos realizados en el hecho décimo segundo de la demanda como se prueba con los recibos aportados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los fundamentos de derecho se encuentran contemplados en los artículos 518 y subsiguientes del Código de Comercio y en los artículos 384 y concordantes del Código General del Proceso, Decreto 579 de 2020.

FRENTE A LAS PRUEBAS ADUCIDAS EN LA DEMANDA

Sobre las pruebas aducidas por la parte demandante en este proceso, para llegar a probar el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento en el contrato celebrado con mis representados **CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO** y **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S**, se debe dejar claro lo siguiente:

- En cuanto a la prueba testimonial, se tiene que el señor **ESTEBAN VILLEGAS**, es una persona totalmente desconocida y ajena a los demandados o al establecimiento de comercio.
- En cuanto a las pruebas documentales, se tiene que los documentos anexados no prueban el incumplimiento, sino que obedecen a documentos legales necesarios para la identificación del inmueble y de las partes.
- En cuanto a los mensajes de WhatsApp que se relacionan como enviados al señor **CESAR PULECIO TRUJILLO**, lo único que se puede observar es que son conversaciones entre la señora arrendadora y su abogada “Dra. Carmenza Escobar y Olguita abogada”.
- En cuanto al comunicado devuelto por correspondencia, no se conocen las razones por las cuales fue devuelto, pero no era conocido por los arrendatarios, además de que su contenido no coincide con el de la demanda.
- El certificado de existencia y representación de la sociedad **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**, tiene fecha de expedición del 25 de enero de 2022, y para el envío de la notificación del auto admisorio más de seis meses después debía realizarse actualización del mismo, para notificar en el correo allí consignado, teniendo en cuenta que en la renovación anual de la matrícula mercantil se actualizan datos de contacto y notificación.
- El certificado de tradición del local 328 y el contrato de arrendamiento que se anexan no incluyen ningún depósito, el hecho de que en la escritura por medio de la cual adquirió el local se hubiera adquirido el depósito no quiere decir que este último se diera en

arrendamiento, tanto así que siquiera se anexa el certificado de tradición de este y los arrendatarios ni siquiera conocen su ubicación.

- En cuanto a los anexos como el poder especial, se debe hacer la observación que la cédula de la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, no corresponde con el número de cédula consignado en la demanda.

PRUEBAS

TESTIMONIALES:

Nombre: JUAN CARLOS LONDOÑO BLANDON

Cédula: 10.266.981

Domicilio y Residencia: Reserva campestre, Torre 5, Apto 708 – Manizales.

Correo electrónico: lonblan6@gmail.com

Celular: 300 203 0172

Quien podrá dar testimonio de los acuerdos verbales que modificaron el contrato de arrendamiento, de la inexistencia de arrendamiento del depósito 28 del **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES** y que los pagos se encuentran al día por ser el administrador del establecimiento que funciona en el local comercial.

Nombre: SANDRA GOMEZ QUINTERO

Cédula: 30.331.662

Domicilio y Residencia: Carrera 23c 62-72 oficina 805b Edificio Pranha centro empresarial. Manizales.

Correo electrónico: sandragomez1234@gmail.com

Celular: 315 298 77 37

Quien podrá dar testimonio de los acuerdos verbales que modificarán el contrato de arrendamiento, el valor real del canon de arrendamiento, las solicitudes de la señora demandante respecto a la contabilidad y que los pagos se encuentran al día por ser la contadora del establecimiento que funciona en el local comercial.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito señor juez hacer comparecer a su despacho a la demandante **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, para que rinda interrogatorio el día señalado para la audiencia.

DOCUMENTALES:

- Poder conferido

- Consignaciones de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre, enero, febrero , marzo, abril, mayo y junio de 2023, en cumplimiento de la obligación del artículo 384 del Código General del Proceso.
- Comprobante de pago de las cuotas de administración con ultimo pago el de junio de 2023, en cumplimiento de la obligación del artículo 384 del Código General del Proceso.
- Conversaciones de WhatsApp con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**.
- Recibo de pago del canon del mes de febrero de 2020, por valor de \$3.680.000 y donde la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, declaró que los arrendatarios estaban a paz y salvo.
- Recibos de pago de meses anteriores donde se evidencia que la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, los suscribía por el valor acordado de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**.

ANEXOS

- Poder y pruebas documentales.

NOTIFICACIONES

Tanto Apoderado, como Poderdantes, recibirán notificaciones personales en el local comercial arrendado No. 328 del Centro Comercial Fundadores en Manizales y en el correo electrónico leogarcos@gmail.com y a los celulares 310 823 0151 - 311 338 7966.

Del señor Juez, Atentamente,



LEONARDO GUTIÉRREZ ARCOS

C.C. No. 1.053.803.118 de Manizales.

T.P. No 262.377 del C.S. de la Judicatura.

Señor:

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

E.S.D

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-LOCAL COMERCIAL.

DEMANDANTE: CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS

DEMANDADOS: CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S, SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMIREZ Y GLORIA MATILDE TRUJILLO SANCHEZ.

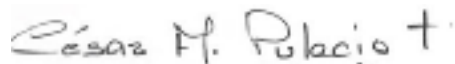
RADICADO: 2022 – 121

ASUNTO: Poder

CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.278.906 expedida en Manizales (Caldas), actuando en nombre propio y como representante legal de la sociedad mercantil **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**, de clase o especie por acciones simplificada, identificada con número de identificación tributaria No. 900.557.990-2, constituida mediante documento privado del 27 de marzo de 2019, inscrita el 21 de mayo de 2019, bajo el número 82.363 del libro IX en la cámara de comercio de Manizales; atentamente me dirijo a su despacho para manifestar que conferimos poder especial amplio y suficiente al abogado **LEONARDO GUTIERREZ ARCOS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.803.118 expedida en Manizales (Caldas), abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 262.377 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación actué como apoderado judicial dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda expresamente facultado para realizar todas las gestiones tendientes a defender mis intereses y en especial para que se notifique del auto admisorio de la demanda, presente escrito de contestación, solicite y aporte pruebas, subsane, interponga recursos, actúe en audiencias y diligencias programadas por el Despacho, conteste los requerimientos que se hagan en el curso de proceso, transigir, conciliar, allanarse, desistir, recibir el pago, sustituir este poder, renunciar al poder y en general, para realizar todas las actuaciones necesarias para dar cabal cumplimiento al presente mandato.

Atentamente,



CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO

Cédula de ciudadanía No. 10.278.906

Como persona natural y como representante legal de la sociedad comercial **PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS**.

Nit. No. 900.557.990-2

Pulecioproyectos@gmail.com

Cesarapt11@hotmail.com

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Jueves 18 de Enero del 2024

HORA: 1:36:42 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Leonardo Gutierrez Arcos, con el radicado; 202200121, correo electrónico registrado; leogarcos@gmail.com, dirigido al JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
contestacion.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20240118133644-RJC-31782

Señor:
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
E_____S_____D

DEMANDANTE: CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS
DEMANDADOS: CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO.
PULECIO PROYECTOS INMOBILIARIOS
S.A.S.
SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMIREZ
GLORIA MATILDE TRUJILLO SANCHEZ
RADICADO: 2022-121

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

LEONARDO GUTIERREZ ARCOS, mayor de edad, identificado con la cédula No 1.053.803.118, domiciliado en Manizales (Caldas), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 262.377 del C.S de la J., obrando en mi condición de apoderado judicial de **GLORIA MATILDE TRUJILLO SANCHEZ** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.276.378 de Manizales (caldas), domiciliada en Manizales (Caldas); como consta en el poder a mi otorgado y que acompaño a esté escrito de contestación, que tiene por fin, pronunciarse sobre los hechos y pretensiones de la demanda de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, promovida en contra de mi poderdante, además de formular excepciones, presentar y solicitar pruebas. Estando dentro del término legal, procedo a contestar la demanda en los siguientes términos:

I. FRENTE A LOS HECHOS

AL PRIMERO. Es parcialmente cierto. Aunque debo aclarar que la señora **GLORIA MATILDE TRUJILLO SANCHEZ**, no ejerce ninguna actividad comercial dentro del establecimiento, lo que conoce de la relación contractual es lo que se evidencia en el expediente y lo que ha escuchado del propietario y administrador del establecimiento. Aunque existe el contrato de arrendamiento no recae sobre ninguna bodega sino exclusivamente por el local No.328.

AL SEGUNDO. No es cierto, este no es el objeto del contrato.

AL TERCERO. Es cierto.

AL CUARTO. Es parcialmente cierto, pues la cuota de Administración no se consignaba en la cuenta de ahorros No. 07001085608 de Bancolombia, sino directamente en el banco con la factura de la administración que llegó al local, respecto al valor del canon pactado, este sufrió modificaciones por acuerdo de las partes.

AL QUINTO. Es parcialmente cierto, pues en el contrato de arrendamiento se pactó el reajuste anual al canon de arrendamiento en los términos señalados; sin embargo, a partir del 1 de septiembre de 2017 que iniciaría el primer incremento, con el aumento fijado en el contrato, el valor del canon sería de **TRES MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$3.771.250)**, pero la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** acordó fijar el canon en **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)** y no realizar incrementos en los siguientes periodos, siempre y cuando se cumpliera con unas solicitudes y requisitos que necesitaba por recomendación de su contador.

AL SEXTO. Es cierto.

AL SEPTIMO. Es cierto.

AL OCTAVO. Es cierto.

AL NOVENO. No es cierto, por acuerdo de las partes se modificó dicha obligación, el 1 de septiembre de 2017 la demandante, acordó no incrementar los cánones y fijar el mismo en **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**.

AL DÉCIMO. Es parcialmente cierto, la demandante concedió un descuento del 20% pero del canon pactado por acuerdo de las partes, osea del **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, y adicional se continuo cancelando el valor de la administración de manera habitual y tampoco se fijó un plazo, por la incertidumbre que generaba la situación del establecimiento que no podía operar y mucho menos generar ingresos.

AL DÉCIMO PRIMERO. No es cierto, pues sí se pago de manera completa el porcentaje acordado inicialmente correspondiente al 20% del valor del canon de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, esto es **SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$736.000)** más la cuota de administración.

AL DÉCIMO SEGUNDO. No es cierto que se debieran consignar las sumas relacionadas, por los acuerdos llegados con la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, pues aunque no fueron acuerdos por escrito, fueron totalmente válidos y reafirmados por la misma arrendadora quien nunca hizo reclamación alguna frente a los valores y entregaba los recibos correspondientes. Actualmente no se adeuda suma alguna por dichos conceptos, porque como lo mencione anteriormente la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, conoce muy bien los acuerdos que dieron origen a los descuentos.

AL DÉCIMO TERCERO. No es cierto, pues el origen de los valores depositados a la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, fue el previo acuerdo con la misma, basados en la buena fe comercial, y dichos acuerdos aunque no fueron escritos tienen total validez y la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, nunca había presentado dificultades hasta ahora, porque ella conoce bien los acuerdos que dieron origen a las modificaciones de los pagos.

AL DÉCIMO CUARTO. No es cierto, nunca se han realizado dichas solicitudes de restitución y mucho menos requerimientos de pago a lo pretendido en esta demanda porque la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS** reiterando lo expuesto, conoce muy bien los acuerdos que dieron origen a los descuentos y pagos.

AL DÉCIMO QUINTO. Al parecer es cierto.

AL DÉCIMO SEXTO. Es cierto.

AL DÉCIMO SÉPTIMO. No es un hecho, es una apreciación de la parte demandante pues las notificaciones serían recibidas según el contrato en el local arrendado.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

En nombre y representación de mi poderdante, me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas en el escrito de demanda, concretamente a que se declare,

El incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato escrito, suscrito con **CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS** como arrendadora y cuyo objeto es **el local 328** del Centro Comercial Fundadores de la Ciudad de Manizales, situado específicamente en la calle 33 B No 20-03 donde funciona el establecimiento de comercio **“PLAZA CAFÉ FUNDADORES”**, la terminación de dicho contrato y la restitución del local comercial, teniendo en cuenta que entre las partes existieron acuerdos verbales totalmente válidos y consensuados que otorgaron los descuentos practicados por los cuales durante el espacio temporal referido en los hechos de la demanda nunca se había presentado reclamación alguna y de conformidad con lo anterior me opongo a las declaraciones solicitadas, así como al pago de costas por carecer de fundamentos de hecho y derecho.

Por lo que frente a estas pretensiones propongo las siguientes:

III. EXCEPCIONES DE MERITO

Sin que ello implique la aceptación de derecho alguno, como ha sido reiterado por la Jurisprudencia, propongo las siguientes:

PRIMERA: PAGO CONFORME AL ARTICULO 384 NUMERAL 4 SEGUNDO INCISO DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Durante la ejecución contractual, se han realizado los pagos conforme a las obligaciones contraídas, tanto así que existen pruebas de los recibos de pago de cánones de arrendamiento desde el 2017 por el valor de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, tanto así que en el mismo escrito introductor, en el hecho décimo, la parte demandante manifiesta que después de los descuentos concedidos por la pandemia del Covid-19 “No volvieron a normalizar los pagos”, reconociendo que hasta la fecha en que se realizaron los descuentos el pago del canon se realizaba con normalidad, el cual era para ese momento el acordado en **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.680.000)**, por lo que no solo nos encontramos al día, sino que la misma demandante reconoce en el escrito que desde el mes de Abril de 2016 hasta el mes de Marzo de 2020, los pagos fueron normales.

Respecto al pago de los cánones de arrendamiento posteriores a esta fecha, también fueron cancelados conforme a lo pactado y de acuerdo al cese del acuerdo de no incremento ofrecido por la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, se realizó el incremento al valor del canon que actualmente se cancela, del cual por supuesto conforme a lo estipulado en el artículo 384 del C.G.P anexo los comprobantes de las consignaciones correspondientes a los últimos tres periodos.

Otra obligación contemplada contractualmente y que se encuentra al día en los pagos es la correspondiente al pago de la administración al **CENTRO COMERCIAL FUNDADORES**, para lo cual anexo las últimas tres facturas de venta debidamente canceladas.

SEGUNDA: INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO 100-191013.

De acuerdo al artículo 384 del C.G.P, en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado, la demanda se deberá acompañar del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, regla que no se cumple dentro del proceso que cursa, puesto que no se ha celebrado contrato de arrendamiento

alguno, ni escrito ni verbal sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula 100-191013 “Deposito 28”, ni se ha realizado entrega del mismo bajo ningún título.

Por lo que es imposible declararse un incumplimiento de un obligación sin fuente ni origen y más aun imposible restituir un inmueble que nunca ha sido entregado.

Adicionalmente, en sentencia T-482/20 la Honorable Corte Constitucional, ha manifestado que,

“Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvetir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”

TERCERA. ACUERDO PREVIO DE DESCUENTOS QUE MODIFICARON LA FORMA DE PAGO.

En el mes de septiembre de 2017, cuando se debería realizar el primer incremento del canon conforme a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, la señora **CARMENZA ESCOBAR CUARTAS**, informó al propietario del establecimiento que por temas contables, solo iba a reportar \$1.000.000 como valor del Canon de arrendamiento y que a cambio mantendría el valor del canon en \$3.680.000 sin incrementos. Posteriormente con ocasión a la pandemia, se acordó que se cancelará el 20% de este canon más la administración y no se fijó plazo, una vez se fueron reanudaron las operaciones y se suspendió el descuento, se pagó con normalidad y sin problemas el canon de arrendamiento.

CUARTA: COBRO DE LO NO DEBIDO.

La demandada no se encuentra obligada al reconocimiento y pago de las sumas que dan origen al supuesto incumplimiento, por las razones expuestas anteriormente, ya que al llegar a acuerdos con la propietaria del local y arrendadora para la obtención de descuentos, no pueden ahora pretender que estos rubros constituyan un incumplimiento, por no ser adeudados por la demandada.

QUINTA: PAGO.

A la fecha se encuentran pagos todos los cánones de arrendamiento como consta en los recibos anexos e inclusive se anexa recibo que expresa que se esta a paz y salvo.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Derecho de renovación del contrato de arrendamiento - Artículo 518 del Código de Comercio.

Pago de los cánones de arrendamiento conforme a lo pactado - Artículo 384 numeral 4 del Código de Comercio.

Falta de prueba de contrato de arrendamiento - Artículo 384 del Código de Comercio.

V. PRUEBAS Y ANEXOS

Solicito se tengan como pruebas todas las aportadas dentro del proceso por las demás partes intervinientes.

Anexo poder a mi conferido.

VI. NOTIFICACIONES

PARTE DEMANDANTE.

DEMANDANTE: En la carrera 23 No 59 – 70 apto 602 en la ciudad de Manizales. Celular 3104692494 Email: carmenza.escobar56@hotmail.com.

APODERADA: en la carrera 24 No. 22 – 02 Edificio Plaza Centro, Oficina 412 Manizales Cds celular: 3136931385. Email: sibosh1959@hotmail.com

PARTE DEMANDADA.

DEL SUSCRITO Y SU REPRESENTADA: En la calle 20 No. 21-38 oficina 803 en la ciudad de Manizales, al celular 3108230151 y al correo electrónico leogarcos@gmail.com

Del señor Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, reading "Leonardo GA". The signature is fluid and cursive, with the first name "Leonardo" written in a larger, more prominent script than the initials "GA".

LEONARDO GUTIÉRREZ ARCOS

C.C No. 1.053.803.118 de Manizales

T.P 262.377 del C.S de la J.

leogarcos@gmail.com



Señor:

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
E.S.D

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-LOCAL COMER-
CIAL.

DEMANDANTE: CARMENZA MARIA ESCOBAR CUARTAS

DEMANDADOS: CESAR AUGUSTO PULECIO TRUJILLO, PULECIO PROYECTOS
INMOBILIARIOS S.A.S, SANDRA DEL PILAR BOTERO RAMIREZ Y GLORIA MATIL-
DE TRUJILLO SANCHEZ

RADICADO: 2022 - 121

ASUNTO: Poder

GLORIA MATILDE TRUJILLO SANCHEZ mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.276.378 de Manizales (caldas), domiciliada en Manizales (Caldas); atentamente me dirijo a su despacho para manifestar que conferimos poder especial amplio y suficiente al abogado **LEONARDO GUTIERREZ ARCOS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.803.118 expedida en Manizales (Caldas), abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 262.377 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación actúe como apoderado judicial dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda expresamente facultado para realizar todas las gestiones tendientes a defender mis intereses y en especial para que se notifique del auto admisorio de la demanda, presente escrito de contestación, solicite y aporte pruebas, subsane, interponga recursos, actúe en audiencias y diligencias programadas por el Despacho, conteste los requerimientos que se hagan en el curso de proceso, transigir, conciliar, allanarse, desistir, recibir el pago, sustituir este poder, renunciar al poder y en general, para realizar todas las actuaciones necesarias para dar cabal cumplimiento al presente mandato.

Atentamente,

GLORIA MATILDE TRUJILLO SANCHEZ

Cédula de ciudadanía No. 24.276.378 de Manizales (caldas)

No cuento con correo electrónico pero podré ser notificada al correo de mi apoderado
leogarcos@gmail.com

ACEPTO,

LEONARDO GUTIÉRREZ ARCOS

C.C No. 1.053.803.118 de Manizales

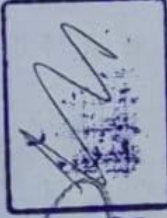
T.P 262.377 del C.S de la J.

leogarcos@gmail.com

Ante el Notario Primero del Círculo de Manizales, Caldas,
Compareció(eron): STOKID PATILDE WILLO
JANU 62 CC 24.276.378

a quien(es) personalmente identifiqué, y manifestó(aron):
Que el contenido de este documento es cierto y que la(s)
firma(s) y huella(s) en él puesta(s) es (son) suya(s). Se firma
hoy

17 ENE. 2024

Art. 68 Dto. 960 de 1970

JORGE NOEL OSORIO CARDONA • NOTARIO

