

RV: RADICACION: 76 736 31 03 001 2023 00095-00

CRUZ ELENA BEDOYA VASQUEZ <celenabedoya@hotmail.com>

Mié 11/10/2023 16:27

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle del Cauca - Sevilla <j01ccsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: berzapata <berzapata@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (212 KB)

RESPUESTA DEMANDA PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. LA COLOMBINA..pdf;

Doctor

DANIEL ESTEBAN VILLA PÉREZ

**JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS
LABORALES DE SEVILLA VALLE DEL CAUCA
E.S.D.**

**PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE
ARRENDADO**
DEMANDANTE: THERMOMAQUILAS S.A.S.
DEMANDADA: SOC. AGRICOLA UNIVERSAL SAS
RADICACION: 76 736 31 03 001 2023 00095-00
ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

Cordial saludo,

Adjunto el memorial de la referencia para que obre dentro de la foliatura.

Atentamente,



CRUZ ELENA BEDOYA VASQUEZ
Abogada

Derecho Administrativo y Comercial
Calle 11 No. 5 – 54 Edificio Bancolombia
Oficina 403 – Cali, Colombia
Teléfono: 888 11 69 / Celular: 317 431 4740



CRUZ ELENA BEDOYA VASQUEZ

Abogada
Derecho Administrativo y Comercial

Santiago de Cali, 11 de octubre de 2023

Doctor

DANIEL ESTEBAN VILLA PÉREZ

**JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN
ASUNTOS LABORALES DE SEVILLA VALLE DEL CAUCA
E.S.D.**

**PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE
ARRENDADO**
DEMANDANTE: THERMOMAQUILAS S.A.S.
DEMANDADA: SOC. AGRICOLA UNIVERSAL SAS
RADICACION: 76 736 31 03 001 2023 00095-00
ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

Actuando en mi condición de procuradora judicial del interés jurídico que le asiste a la sociedad comercial denominada **AGRICOLA UNIVERSAL S.A.S.**, según poder especial que para el efecto me confiriera su actual representante legal, Sr. **JHON MILLER RODRÍGUEZ ZAMORA**, mayor de edad, vecino de Cali y portador de la cédula de ciudadanía No. 83.089.828, existencia y representación legal que se acreditó con el respectivo certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, la suscrita **CRUZ ELENA BEDOYA VASQUEZ**, mayor de edad y vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía 31.531.308 expedida en Jamundí, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional 150.229 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: celenabedoya@hotmail.com., procedo a través del presente libelo a dar respuesta a la demanda interpuesta por el Doctor **BERNARDO ADOLFO ZAPATA CASTAÑEDA**, quien ejerce la representación judicial de la parte actora.

Así las cosas y con el propósito de no alterar el orden formal que a la demanda impuso el Dr. Zapata Castañeda, me pronunciaré en primer lugar a la relación de los hechos de la demanda *que* constituyen la causa petendi y posteriormente a las pretensiones.

A LOS FUNDAMENTOS FACTICOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, dicha información se desprende del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. Se desprende del documento enunciado.

AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto. Efectivamente se estableció el canon de arrendamiento en la suma de \$4.000.000 mensuales por el total del área del predio arrendado, mismo que empezaría a causarse a partir del 01 de noviembre del año 2019.

Calle 11 No. 5 – 54 Edificio Bancolombia
Oficina 403 – Cali, Colombia
Teléfono: 888 11 69 / Celular: 317 431 4740
celenabedoya@hotmail.com



CRUZ ELENA BEDOYA VASQUEZ

Abogada
Derecho Administrativo y Comercial

Es falso lo manifestado por la parte actora en el sentido de afirmar que a partir de la cesión del contrato el canon de arrendamiento haya sufrido un incremento y por ende el canon haya ascendido a la suma de \$20.000.000, valor este equivalente al 500% de su valor inicial.

Es falso además que entre mi patrocinada y la sociedad comercial hoy demandante se haya realizado incremento verbal y menos si se tiene en cuenta que desde que se notificó la cesión (01 de febrero de 2019), nada se dijo al respecto frente a incrementos y/o modificaciones del monto correspondiente al canon de arrendamiento; el único incremento que ha sufrido el canon de arrendamiento es el pactado dentro de la CLAUSULA CUARTA del contrato de arrendamiento inicial, es decir el equivalente al IPC del año inmediatamente anterior, tal y como procedo a desglosar para mayor claridad del despacho.

IPC 2019- 3.80%

Valor del Canon de arrendamiento "LA COLOMBINA"

$\$4.000.000 \times 3.80\% = \152.000

Valor Canon 2020-11-01= \$4.152.000

IPC 2020- 1.61%

Valor del Canon de arrendamiento "LA COLOMBINA"

$\$4.152.000 \times 1.61\% = \66.847

Valor Canon 2021-11-01= \$4.218.847

IPC 2021- 5.62%

Valor del Canon de arrendamiento "LA COLOMBINA"

$\$4.218.847 \times 5.62\% = \237.099

Valor Canon 2022-11-01= \$ 4.455.946

Se insiste, su señoría, que no obra dentro del expediente más allá de los dichos de la parte actora en su escrito de subsanación, prueba alguna de los supuestos incrementos en el canon de arrendamiento; tampoco es cierto que de manera conjunta las partes hoy en contienda hayan acordado un incremento tan abrupto en el canon de arrendamiento del bien inmueble rural denominado "LA COLOMBIANA", pues el pago que hoy por hoy realiza mi mandante en cuantía de \$21.097.550,64 m/cte. (que incluye IVA), no corresponde únicamente al predio denominado "LA COLOMBINA" sino que también lo es respecto al predio denominado "LA HOLANDA", tal y como se acredita en los folios No. 15 a 17 del PDF denominado "ANEXOS" y aportado por la misma parte actora, pues bastará revisar el acápite denominado referencia de dichos soportes para prontamente advertir en el que corresponde al pago de los predios denominados "LA HOLANDA" y "LA COLOMBINA", luego entonces mal podría la parte actora, actuando, como efectivamente lo hace, de mala fe, hacer incurrir en un error al despacho al manifestar que ese rubro corresponde exclusivamente al predio denominado "LA COLOMBINA", pues se insiste que el pago antes mencionado cobija también al predio denominado "LA HOLANDA", predio que dicho sea de paso también fue demandado en restitución mediante proceso que conoce este despacho bajo el radicado 76736310300120220011000, tal y como a continuación procedo a desglosar el pago correspondiente al predio denominado "LA HOLANDA", para mayor claridad:

Calle 11 No. 5 – 54 Edificio Bancolombia
Oficina 403 – Cali, Colombia
Teléfono: 888 11 69 / Celular: 317 431 4740
celenabedoya@hotmail.com



CRUZ ELENA BEDOYA VASQUEZ

Abogada
Derecho Administrativo y Comercial

IPC 2019- 3.80%

Valor del Canon de arrendamiento anual "LA HOLANDA"
 $\$156.000.000 \times 3.80\% = \$5.928.000$

Valor Canon 2020-11-01= \$161.928.000

IPC 2020- 1.61%

Valor del Canon de arrendamiento anual "LA HOLANDA"
 $\$161.928.000 \times 1.61\% = \$2.607.040$

Valor Canon 2021-11-01= \$164.535.041

IPC 2021- 5.62%

Valor del Canon de arrendamiento anual "LA HOLANDA"
 $\$164.535.041 \times 5.62\% = \$9.246.869$

Valor Canon anual 2022-11-01= \$173.781.910

AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto: son ciertas las fechas de pago indicadas por la demandante entre los meses de enero y junio del presente año, pero no es cierto que dicha situación se venga presentando desde el mes de enero del 2023, pues la hoy demandante desde incluso el mes de febrero/2022, ha recibido el pago de la renta por fuera de la fecha establecida, como por ejemplo, febrero 15/2022, marzo 11/2022, mayo 10/2022, septiembre 8/2022, octubre 10/2022, noviembre 10/2022, diciembre 13/2022, el restante por los meses correspondiente a la presente anualidad ya informados al despacho, lo que claramente denota que con el beneplácito de la parte arrendadora, se ha purgado la mora, sin perjuicio de admitir el retardo en el cumplimiento de la prestación, no suficiente, sin embargo, para sacar adelante la pretensión judicial de restitución de inmueble arrendado.

Mi mandante jamás ha recibido requerimiento alguno respecto a las fechas en que paga el canon de arrendamiento.

AL HECHO QUINTO: Es cierto.

AL HECHO SEXTO: Es cierto, en cuanto al plazo que se estableció en el contrato, sin perjuicio de los cambios y/o aceptaciones que con posterioridad se hayan realizado.

AL HECHO SEPTIMO: No es propiamente un hecho.

A LAS PRETENSIONES

En representación judicial de mi patrocinada me opongo al despacho favorable de todas y cada una de las pretensiones incoadas por la parte actora, porque tal como habrá de demostrarse mi mandante no ha incumplido las obligaciones a su cargo.



EXCEPCIONES DE MERITO

1.- INCONGRUENCIA EN EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

No existe dentro del expediente prueba alguna que corrobore los incrementos tan abruptos que indica la parte actora ha sufrido el canon de arrendamiento, recuérdese que los incrementos que sufren los cánones de arrendamiento se establecen dentro del cuerpo del mismo contrato inicial o a través de documento anexo (otro sí) al contrato; prontamente se advierte que más allá del contrato de arrendamiento, brilla por su ausencia el aporte de algún otro documento que nos acredite modificación alguna, pues tal y como ya se dijo es totalmente falso que mi mandante acordara el incremento tan exagerado al que la parte actora indica que se llegó de manera verbal.

De la subsanación de la demanda podemos también advertir que no existe documento que obligue a la hoy demandada a aceptar un incremento más allá del indicado en el contrato de arrendamiento, pues no solo basta aclararle al despacho los incrementos por él aducidos si no se tiene soporte alguno que respalde sus dichos; finalmente téngase en cuenta que como se ha indicado de manera insistente el pago que hoy realiza mi mandante en cuantía de \$21.097.550,64 m/cte. (incluye impuestos y retenciones), no corresponde únicamente al predio denominado "LA COLOMBINA", pues dicho pago también cobija el canon de arrendamiento del predio denominado "LA HOLANDA" y que también esta demandado en restitución, de ahí la procedencia de la prueba trasladada que hoy se solicita, tal y como se manifestó al contestar el hecho tercero, el PDF denominado ANEXOS y aportado por la misma parte actora, bastará revisar los folios 15 al 17 para poder observar en el acápite denominado referencia siempre se realizan las consignaciones con la claridad de que corresponde a los predios denominados LA HOLANDA y LA COLOMBINA.

2.- DESNATURALIZACION DEL CONTRATO Y ALLANAMIENTO A LA MORA

Esta excepción se funda en la figura jurídica consistente en que el arrendador, de forma tácita debido a su silencio e inacción ante el incumplimiento del deudor, termina por aceptar dichos retardos como normales, esta figura ha sido muy definida por la Corte Constitucional al tutelar derechos fundamentales como por ejemplo los de la salud, donde es normal que los empleadores no paguen o paguen extemporáneamente los aportes a seguridad social, y a pesar de que la EPS tiene la obligación y la facultad para realizar el cobro coactivo, no lo hacen y por el contrario siguen recibiendo los pagos, en sentencia T-761 del 2010 la Corte Constitucional manifestó que:

"En efecto, la Corte Constitucional ha desarrollado la teoría de "allanamiento a la mora" según la cual aunque el empleador sufrague los pagos por concepto de cotizaciones SGSSS de sus trabajadores de forma extemporánea o incompleta, si la EPS a la cual se encuentra afiliadas no adelanta un requerimiento previo o se abstiene de realizar las cotizaciones subsiguientes y continua prestando sus servicios, se entiende que zanjó la morosidad en la cual se haya incurrido y no puede negarse a reconocer la respectiva prestación aduciendo la mora ...".



Tal y como se desprende de la sentencia citada, consentir el reiterado y continuado retardo del arrendatario puede llevar a que se configure el llamado allanamiento a la mora, donde el arrendador no se puede sustraer a sus obligaciones argumentando el incumplimiento del arrendatario, pues con el paso del tiempo se han tolerado situaciones irregulares del arrendatario y es por ello que hoy se alega el allanamiento a la mora cuando por fin la contraparte intenta hacer cumplir lo pactado en el contrato, pues es más que claro, el silencio, renuencia y consentimiento tácito de la parte actora.

3.- TEMERIDAD Y MALA FE

De nuestra parte se predica que la parte actora actúa de manera temeraria y con evidente y marcada mala fe, al alegar hechos contrarios a la realidad (numeral 1º. del artículo 79 del C.G.P.), en tanto sostiene, sin prueba que acredite su dicho, que entre las partes de este debate judicial operó una modificación verbal del canon de arrendamiento que como obligación a cargo de la parte arrendataria, le incumbía respecto del predio "LA COLOMBINA" y a partir de la fecha de cesión del contrato de arrendamiento.

Rotundamente tal aseveración no es cierta, sabiéndolo así THERMOMAQUILAS S.A.S., quien insiste en sostenerlo, absteniéndose de reconocer, sabiéndolo, que mi patrocinada, mes a mes y desde hace varios años, le cancela de manera conjunta los cánones de arrendamiento correspondientes a la COLOMBIANA y a LA HOLANDA, comportándose en relación con esta última heredad como diputada o autorizada para percibir el fruto civil que de su tenencia se deriva; no brindar al despacho la información debida, denota ciertamente su mala fe, como quiera que con ello busca hacer incurrir a la autoridad judicial en error, del que solo saca provecho ella, pues el predio denominado "LA HOLANDA" también es conocido en la región de su localización como "LA COLOMBINA", nombre este bajo el cual en la región se conocen los predios LA HOLANDA y el predio LA COLOMBINA, pues aquellos resultan ser contiguos, no existiendo ningún tipo de separación natural o artificial que permitan a la comunidad hacer distinción entre ellos.

Por tanto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada y consecuente con ello condenar a la parte actora al reconocimiento y pago de los perjuicios sufridos por mi mandante, de conformidad con lo expuesto por el artículo 80 del adjetivo Civil, los cuales de ser necesario habrán de liquidarse a través de incidente.

PRUEBAS

A continuación, relacionaré las pruebas mediante las cuales demostraré el fundamento fáctico de las excepciones propuestas y la réplica a los hechos enumerados en la demanda.



PRUEBA TRASLADADA

Sírvase su señoría de conformidad con lo dispuesto por el artículo 174 del C.G.P., remitir la actuación surtida dentro del Proceso Verbal- Restitución De Inmueble Arrendado, promovido por el señor **ALEJANDRO VALENCIA OCAMPO**, contra la sociedad **AGRICOLA UNIVERSAL S.A.S.**, conocido por este mismo despacho, bajo el radicado No. 767364003001202200110-00.

TESTIMONIAL

Prevía fijación de fecha y hora para que tenga lugar la audiencia pertinente, ordénese la citación de las personas que más adelante identificaré, quienes expondrán, bajo la gravedad del juramento, todo aquello que les conste respecto a los hechos de la demanda, su réplica contenida en el presente escrito y los hechos que configuran las excepciones de mérito planteadas, en especial, se referirán a los términos del contrato de arrendamiento objeto de discusión judicial; el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte arrendataria; las circunstancias propias de la ejecución del nexo contractual; el conocimiento que tengan respecto al nombre con el que se conozcan en la región los predios arrendados a mi patrocinada, su contigüedad, etc.

- Sr. **OSCAR MAURICIO MONTOYA MARIN**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.144.134.960, quien podrá ser citado al Email: oscarmontoyamarin0210@hotmail.com.
- Sra. **ADRIANA CORTES AYA**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 36'345.293, quien podrá ser citada en la calle 47 # 2IN-24, de la ciudad de Cali, - Valle. Email: adriana@autovalle.com.co
- Sr. **JESUS ARTURO RAMIREZ ARANGO**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 6'385.779, quien podrá ser citado en su correo electrónico: niifaccountingsas@yahoo.com.co.
- **RUTH GARCÍA ROJAS**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 31'971.911, quien podrá ser citada en su correo electrónico: ruthgarcia1220@hotmail.com
- **NUBIA MARINA GUTIERREZ**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.060.312 de Cali, quien podrá ser citada en la carrera 33 # 14-43, de la ciudad de Cali
- **MARIA FERNANDA GONZALEZ SILVA**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 51.925.790 de Bogotá, quien podrá ser citada en la carrera 1F # 60-bis-36, de la ciudad de Cali.



CRUZ ELENA BEDOYA VASQUEZ

Abogada
Derecho Administrativo y Comercial

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor Juez disponer que, en la audiencia inicial, o en su defecto, en la de instrucción y fallo, el Sr. **ALBEIRO MEDINA RUIZ**, representante legal de la sociedad demandante, de notas personales y civiles conocidas dentro de la foliatura, o quien hiciere sus veces en sus ausencias temporales o definitivas, absuelva el cuestionario que de manera oral le propondré sobre los hechos que informan la demanda, su respuesta y aquellos que sustentan las excepciones formuladas.

ANEXOS

Los documentos relacionados en el acápite de pruebas de este libelo.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Las partes, sus representantes legales y el procurador judicial de la actora, serán requeridos en las direcciones consignadas en el acápite pertinente de la demanda.

Las notificaciones que a mi correspondan las recibiré en la secretaría de su juzgado o en mi oficina No. 403/404 del Condominio Edificio Bancolombia. Propiedad Horizontal, situado en la Calle 11 No. 5-54 de la ciudad de Cali. Correo electrónico: celenabedoya@hotmail.com.

Del Señor Juez 01 Civil del Circuito con Conocimiento en Asuntos Laborales de Sevilla, Valle, atentamente,

CRUZ ELENA BEDOYA VASQUEZ
C.C. 31.531.308 de Jamundí (Valle).
T.P. No. 150.229 del C.S. de la J.