

CONSTANCIA. 12-04-2021. Informo al señor Juez que los demandados han contestado la demanda y han propuesto excepciones.

MARCELA PATRICIA LEÓN HERRERA

Secretaria - 2



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, doce (12) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Auto interlocutorio No 510

CLASE: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE SOC MILLAN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ SAS
DEMANDADOS: LUZ MARINA UPEGUI ARBOLEDA
HENRY MURILLO ARBOLEDA
RADICADO: 2019- 768

Vista la constancia de secretaría, se dispone:

Correr traslado de las excepciones de mérito propuestas por los demandados, en la contestación de la demanda; a la parte demandante, por el término de 5 días, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 370 del Código General del Proceso, a fin de que solicite pruebas sobre los hechos en que ellas se fundan.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 13-04-2021
Marcela Patricia León Herrera-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: 1	

CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES CIVIL Y FAMILIA - MANIZALES

ACUSE DE RECIBIDO

FECHA: Martes 25 de Agosto del 2020

HORA: 15:15:04

Se ha registrado en el sistema, la carga de 9 archivo(s) suscrito(s) a nombre de; **JUAN DAVID PEREZ LOPEZ**, con el radicado; 201900768, correo electrónico registrado; juand0108@hotmail.com, dirigido(s) al JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-20200825151504-28159

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co
8879620 ext. 11600

PODER DEMANDA REFERENCIA 2019 768

Henry Murillo <henrymuri@yahoo.es>

Mar 25/08/2020 12:11 PM

Para: Juan David Perez Lopez <juand0108@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (20 KB)

PODER DR JUAN DAVID REPRESENTAR DEMANDA MILLAN.docx;

DR buenas tardes envió poder para responder demanda de Millan Asociados en mi contra, quedo atento a cualquier solicitud.

Atentamente

HENRY MURILLO ARBOLEDA

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

.....

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

REFERENCIA: Proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado.
DEMANDANTE: Millán y Asociados Propiedad Raiz S.A.S.
DEMANDADOS: Henry Murillo Arboleda
RADICADO: 2019 - 768
ASUNTO: Otorgamiento de poder.

HENRY MURILLO ARBOLEDA, mayor de edad y domiciliado en Manizales, identificado como aparece al pie de mi firma, me permito manifestarle que le otorgo poder especial, amplio y suficiente a JUAN DAVID PÉREZ LÓPEZ, mayor de edad, domiciliado en Manizales, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de su firma, para que me represente en el proceso indicado en la referencia.

Faculto al apoderado para: Recibir, transigir, conciliar, desistir, reasumir, sustituir, renunciar este poder y en general para todo lo que la ley le faculte en representación de mis intereses, excepto para confesar. Además queda el apoderado facultado para tachar documentos.

De usted atentamente,

HENRY MURILLO ARBOLEDA
C.C. 10.288.429 de Manizales
Dirección electrónica: henrymuri@yahoo.es

Acepto,

JUAN DAVID PÉREZ LÓPEZ
C.C. 16'072.104 de Manizales
T.P. 159.937 del C.S. de la J.
Dirección electrónica: juand0108@hotmail.com

.....
ED. BANCO DE BOGOTÁ - OFICINA 901 - TEL. 8825045 3113262096 – MANIZALES
juand0108@hotmail.com

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

ED. BANCO DE BOGOTÁ - OFICINA 901 - TEL. 8825045 3113262096 – MANIZALES
juand0108@hotmail.com

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

.....

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

REFERENCIA: Proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado.
DEMANDANTE: Millán y Asociados Propiedad Raiz S.A.S.
DEMANDADOS: Henry Murillo Arboleda
RADICADO: 2019 - 768
ASUNTO: Contestación demanda.

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ, mayor de edad y domiciliado en Manizales, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía 16.072.104 de Manizales y tarjeta profesional 159.937 del C.S. de la J., con correo electrónico juand0108@hotmail.com inscrito en el Registro Nacional de Abogados, actuando como apoderado del demandado HENRY MURILLO ARBOLEDA, mayor de edad, domiciliado en Manizales, identificado con cédula de ciudadanía 10.288.429, el cual anexo con este escrito, me permito pronunciarme respecto a la demanda de la siguiente manera, aclarando que se encuentran debidamente cancelados los cánones de arrendamiento hasta el mes de agosto de 2020, como se demuestra con los recibos que se anexan con este escrito.

A LOS HECHOS

AL 1: No es cierto, el inmueble descrito en el hecho no coincide con el inmueble descrito en el contrato.

AL 2: Se trata de varios hechos y procedo a pronunciarme sobre ellos de la siguiente manera:

No me consta que haya existido un englobe entre las matrículas 100 – 170662 y 100 – 170663, pues es un hecho ajeno a mi poderdante, en el que en caso de que sea cierto, él no participó, no tiene nada que ver y no tiene conocimiento al respecto de su ocurrencia.

No me consta que el predio entregado en arrendamiento se encuentre incluido en el nuevo predio que denominaron: LOTE RH- FUTURAS ETAPAS 2, pues se desconoce en su totalidad el trámite realizado para determinar que el bien arrendado quedó allí incluido.

No me consta que del englobe descrito haya resultado el folio de matrícula inmobiliaria 100 – 227203, pues se trata de un trámite en el que la parte demandada no participó y desconoce totalmente.

No me consta que los folios de matrícula inmobiliaria 100 – 170662 y 100 – 170663 hayan sido cerrados al no haber participado en ese presunto trámite que desconocemos si es real o no.

AL 3: No es cierto. El inmueble tiene destino comercial según el contrato vigente y desde la inscripción en el registro mercantil del Establecimiento de Comercio que en él funciona tiene como actividad principal la identificada con el código G4520 que corresponde a mantenimiento y reparación de vehículos automotores, además de la descripción de la actividad económica que es lava autos. En el mismo sentido fue expresado por los presuntos propietarios en el comunicado del 29 de enero de 2019 en el que indican que el

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

.....
establecimiento es destinado a servicios de mantenimiento y reparación de vehículos automotores.

AL 4: Es cierto que así se pactó en el documento descrito en el hecho primero de la demanda, sin embargo se trata de un pacto ilegal que contraviene las normas sobre contratos de arrendamiento de locales comerciales.

AL 5: Es cierto.

AL 6: Es cierto.

AL 7: No es cierto. Si bien es cierto que se envió la comunicación sobre terminación del contrato, esta no fue enviada por quien tiene la legitimación para dar por terminado el contrato de arrendamiento o titular del derecho de arrendamiento que lo es el arrendador y se fundamenta en supuestos de hecho que no son ciertos, pues el inmueble se encuentra muy cerca de una quebrada, por lo cual el otorgamiento de licencias de construcción en ese inmueble se encuentran prohibidas.

AL 8. Es cierto que fue enviada una comunicación al respecto, lo cual no hace que el desahucio sea legal ni que tenga efectos.

AL 9. No es cierto, el contrato no se ha terminado, no se cumplieron los supuestos de hecho para su terminación por lo que el mismo continúa vigente y en ejecución; de esta manera, no existía obligación alguna de restituir el inmueble. Es cierto que la arrendadora se negó a recibir los cánones de arrendamiento causados, lo cual genera incumplimiento del contrato de su parte, hecho por el cual se han consignado ante el Banco Agrario y el título correspondiente ha sido entregado a la parte arrendadora. Si los ha reclamado o no, no nos consta, lo importante es que se les ha consignado.

AL 10. No es un fundamento de hecho, se trata de la descripción de normas jurídicas sobre las cuales no estoy obligado a pronunciarme.

AL 11. Es cierto.

AL 12. No es cierto. Como se demostrará en el proceso, no existió desahucio para terminar el contrato sobre el inmueble arrendado, pues el mismo no fue realizado en legal forma; además, los supuestos en los que se fundamenta el desahucio no son reales, por lo cual el contrato continuó vigente y no existe obligación de restituir el inmueble.

A LAS PRETENSIONES.

En nombre de mi representado, me opongo a todas y cada una de ellas, para lo cual presento las siguientes:

EXCEPCIONES

1. EL DESAHUCIO NO FUE REALIZADO EN LEGAL FORMA POR LO QUE NO TIENE EFECTOS.

Aunque no existe una definición legal para el término desahucio, no existe duda alguna que se refiere a la notificación de terminación del contrato de arrendamiento. Los contratos se encuentran sometidos al principio de relatividad, es decir, solamente tienen efectos entre las partes de los contratos. De esta manera, los terceros, quienes no son parte en el convenio, no pueden ser afectados ni beneficiados, así como tampoco pueden tomar decisiones frente a los contratantes y sus obligaciones recíprocas. Como los comunicados

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

.....

de no renovación del contrato fueron expedidos por los presuntos propietarios del inmueble, quienes no son parte en el contrato, no tienen la facultad ni la posibilidad de tomar decisiones y mucho menos de poner fin a un vínculo en el que no tienen injerencia alguna.

Si bien es cierto el artículo 520 ordena que el desahucio lo debe realizar el propietario, debe tenerse en cuenta que dicha norma data de 1970, cuyo texto proviene de un proyecto presentado por el gobierno al congreso en el año 1958. Por lo tanto, en esa época se hablaba indistintamente de propietario como arrendador, pues no se había generalizado para ese entonces, como ahora, que arrendara una persona diferente del propietario.

Para demostrar lo anterior, basta remitirse a la sentencia del 29 de noviembre de 1971 de la Corte Suprema de Justicia, en la que se declaró la constitucionalidad del artículo 520 del Código de Comercio, entre otros, donde se habla indistintamente de arrendador y propietario. Por ejemplo, en la parte considerativa de la sentencia, al citar la exposición de motivos del proyecto de Código de Comercio, se expresa de la siguiente manera:

"La Comisión (redactora del Código de Comercio) -siguiendo muy de cerca el decreto francés de 1953- ha propuesto, como parte integrante de su proyecto sobre esta materia, una serie de preceptos destinados a regular las relaciones entre los propietarios y los arrendatarios de locales ocupados con establecimientos de comercio. (Se subraya por la Corte y se resalta en negrilla por el suscrito). Porque es indudable que quien ha acreditado un establecimiento de comercio y ha creado en torno a él una clientela que se orienta más por el local ocupado que por cualquiera otra circunstancia, ha creado uno de esos elementos inmateriales que incrementan el rendimiento o la productividad de toda empresa. Y ese elemento, que es a veces tan valioso que sirve de motivo para el cobro de primas cuantiosas por la cesión de un local, no es fruto de la actividad del **propietario** (se resalta por el suscrito) sino de la del arrendatario; por eso es digno de protección en quien lo ha creado, y no es justo que sea el mismo propietario el que se beneficie con él, recaudando primas por privar de ese derecho al inquilino, y por convertirse, casi siempre, en instrumento o aliado de la competencia desleal, que generalmente utiliza estos medios para aprovechar la labor y la paciente espera de otros. Lo cual quiere decir que no es que se pretenda limitar o desconocer el derecho de propiedad del arrendador sino proteger simplemente un elemento creador de beneficios económicos que no es obra del propietario sino del inquilino, para que cada uno ejerza su derecho en la medida de lo que es suyo. (Se subraya por la Corte y se resalta en negrilla por el suscrito). La primera idea fundamental que inspira el proyecto es, pues, la de que ese elemento inmaterial de que se habla tiene toda la entidad de un verdadero objeto de propiedad privada, distinto del objeto de **la propiedad del arrendador** (se resalta por el suscrito), que debe protegerse en su propietario contra cualquier abuso del derecho **del arrendador** (se resalta por el suscrito), y para evitar que éste se enriquezca sin causa, aprovechando la labor de un inquilino a quien se priva de un derecho creado por él."

Y más adelante, se dice en la sentencia:

"Porque es bueno observar que, como lo anota Savatier, el derecho civil moderno ha sufrido importantes metamorfosis sociales y económicas, para cumplir una función que no fue prevista en los primitivos códigos, precisamente porque la vida económica de entonces era menos desarrollada y menos compleja. Y así es como el **derecho del propietario** no puede menos de ser armónico con el del empresario, para que **el interés privado del arrendador** no absorba ese interés general que representa la subsistencia normal de la empresa o de las formas organizadas de actividad económica.

(...)

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

.....

"Con estos fundamentos filosófico-jurídicos y siguiendo la orientación y casi hasta la misma técnica del decreto francés de 30 de septiembre de 1953, la Comisión prevé un sistema de protección del derecho del arrendatario, en el que sobresalen los siguientes aspectos:

(...)

*"b) **Derecho del arrendador a negarse a la renovación del contrato**, en todos los casos. Pero obligación para éste de pagar los perjuicios que ocasione al arrendatario, si no hay un motivo que justifique su conducta (artículo 33). Para esto se fijan precisamente como causas justas para no acceder a la renovación del contrato: 1º), que haya habido incumplimiento del contrato anterior por el arrendatario, mal uso o mala conservación de los locales, o subarrendamientos no autorizados por el arrendador; 2º), **que el arrendador necesite los locales**, por las razones y para los fines que se indican expresamente en el proyecto, como para su propia habitación o la de sus familiares, o hasta para sus propios negocios; 3º), que haya necesidad de hacer reparaciones urgentes a los locales o de reconstruirlos; 4º), que deban ser demolidas las edificaciones de que forman parte los locales, tanto por causa de ruina como por ejecución de alguna obra pública. **En todos estos casos el propietario no está**, pues, obligado a indemnizar perjuicio alguno al inquilino si se niega a renovar el contrato. Las hipótesis, pues, en que debe pagarse esa indemnización, si no se renueva el contrato, se reducen realmente a casos de excepción, en los que indudablemente no puede prescindirse de la mala fe del propietario o por lo menos de un claro abuso de su derecho, ya que dentro de las causales justificativas que se prevén caben todas las situaciones normales en la ejecución de esta clase de contratos en una ciudad."*

Como puede observarse en los textos citados, los cuales corresponden al pronunciamiento del gobierno frente a la demanda de inexecutable presentada por un ciudadano, se habla indistintamente de propietario y arrendador, como si se tratara de una misma persona, por lo que es claro que el artículo 520 del Código de Comercio, cuando se refiere a propietario, se refiere a propietario-arrendador, o en otras palabras, a que en una misma persona se encuentran reunidas las calidades de propietario y de arrendador, caso en el cual, el propietario-arrendador es quien tiene la facultad de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Pero el caso presente es muy diferente, pues la calidad de propietario no se encuentra en cabeza de quien funge como arrendador. Por lo tanto, quien tiene la facultad de dar por terminado el contrato de arrendamiento es el arrendador, quien es parte en el contrato, no así el propietario, quien no es parte y con quien el arrendatario no tiene ningún tipo de vínculo contractual; por lo tanto, quien no es parte en el contrato, no puede darlo por terminado.

Es así como en el mismo pronunciamiento, al momento de avalar la exequibilidad del artículo 520 del Código de Comercio, la Corte dice:

"Cuarta. Un análisis detenido de los artículos sometidos a estudio, arroja las siguientes conclusiones:

(...)

*B) El artículo 520 ofrece una hipótesis diferente. Parte de la base de que, salvo caso de incumplimiento del contrato por el arrendatario, **el arrendador, cuando desee recuperarlo para los fines señalados en los numerales 2º y 3º del artículo 518, debe ciar** (sic) **al inquilino un desahucio** con no menos de seis meses de antelación a la fecha de terminación del contrato, (...)." (Negritas no pertenecen al texto citado).*

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

.....

En el mismo sentido, en sentencia de la Sala de Casación Civil de la corte Suprema de Justicia del 14 de abril de 2008, en el proceso con radicado número C-2300131030022001-00082-01, con ponencia del Magistrado Jaime Alberto Arrubla Paucar, se dijo:

*“Con todo, **al arrendador propietario** le asiste también el derecho a negarse a renovar el contrato de arrendamiento y a obtener la restitución del inmueble o local, sin lugar a pagar indemnización alguna, entre otras eventualidades, como la del caso, cuando deba ser demolido para la “construcción de una obra nueva” (artículo 518-3 del Código de Comercio), pero a condición de que desahucie al arrendatario empresario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.”* (Negrillas no pertenecen al texto citado).

En sentencia del 27 de abril de 2010 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del doctor CESAR JULIO VALENCIA COPETE (ref.: 11001-3103-003-2006-00728-01), dice la Corte:

*“En síntesis, si al término del contrato en que el arrendatario ha cumplido cabalmente sus obligaciones, **quien arrendó no lo ha desahuciado** con los seis meses de anticipación de que trata el artículo 520 y aquél pretende la continuidad de su establecimiento en el local, la renovación se produce de manera automática (...)”* (Negrillas fuera de texto).

Y en el mismo fallo, se hace alusión a la sentencia del 24 de septiembre de 1985 (G. J. CLXXX, pag. 431), en la que insistió la Sala de Casación Civil, refiriéndose al artículo 518 del C. de Co., que *“...la forma como está redactado el citado artículo indica que el derecho que consagra en favor del arrendatario tiene como sujeto pasivo al arrendador...”*. Es decir, el derecho de renovación en cabeza del arrendatario tiene como sujeto pasivo al arrendador, persona con quien contrató y quien es la única con la posibilidad de hacer cesar la vigencia del contrato; o en otras palabras de desahuciar al arrendatario.

Y de igual manera, la Corte Constitucional en sentencia T – 537 de 2009 afirmó:

*“Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518), cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); (ii) **en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520);”*** (Negrillas fuera de texto).

Finalmente, la doctrina tampoco ha sido ajena a este tema, encontrando que el profesor FABIO NARANJO OCHOA, en su obra CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, 14ª. Edición – julio de 2011, Editorial Biblioteca Jurídica Diké, páginas 167 a 169, indica:

“5.8.1.4.3. ¿Quién puede evacuar el desahucio?”

Los arts. 2008 y ss. del Código Civil, después de haber establecido que para el perfeccionamiento del contrato se requiere el consentimiento de los contratantes, regula la terminación del mismo. El art. 2001 anota que si el término indicado es forzoso para una de las partes y voluntario para la otra, debe observarse lo estipulado, y la parte que puede hacer cesar el arriendo a su voluntad, debe dar, sin embargo, noticia anticipada de finalización del vínculo contractual, y en igual sentido aparecen las demás disposiciones reguladoras de la materia, para establecer que los contratantes son los extremos de la relación sustancial y que, por tanto, sólo ellos está facultados para la terminación.

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

Lo precedente quiere decir que sólo el arrendador está facultado para notificar al arrendatario la terminación de la relación tenencial entendiéndose, como lo anota la Corte, que aquél obra como mandatario del propietario, cuando éste y el arrendador son personas distintas.

De manera que no obstante que el art. 520 del C. de Comercio habla del propietario y arrendador en términos similares, estos dos conceptos tienen diferente sentido en el tratamiento que él les da y para los fines consiguientes a la terminación de la relación contractual. Puede suceder que el arrendador sea el mismo propietario (...). Pero si estos dos conceptos corresponden a personas diferentes no podemos llegar a la misma conclusión, y de ahí las apreciaciones consignadas en los párrafos precedentes.

Así que sólo el arrendador tiene legitimación para obrar en la restitución del bien, pues es quien tiene la titularidad de la relación tenencial, y de no ser así, habría un desconocimiento de los principios que gobiernan las obligaciones.

Al situarse el propietario de un inmueble frente al arrendatario, en la relación contractual, sin aclarar la falta de coincidencia entre aquél y el arrendador, es pertinente acudir, para aclarar tal desarmonía, a las normas reguladoras del contrato de arrendamiento, máxime que el art. 2 del C. de Comercio señala que las disposiciones de la legislación civil son supletivas de las mercantiles.

Es acertado el Tribunal Superior de Bogotá cuando en auto de enero 30 de 1978, al analizar esta problemática, señaló que:

"Cuando el art. 520 del C. de Co. dispone que será el propietario quien desahuciará al arrendatario, se está refiriendo al sujeto de la relación material sustancial y que **si el propietario no tiene la calidad de arrendador, no está facultado por sí a dar por terminado el contrato, efectuando el desahucio, pues es persona ajena a aquella relación.** Si la causal invocada prevé la necesidad del propietario para ocupar el inmueble, éste debe ser hecho que motive la terminación, pero, se repite, **el desahucio debe hacerlo quien es sujeto de la relación contractual**". (Resaltado no pertenece al texto citado).

Con todo lo dicho, es evidente que quien tiene la legitimación para dar por terminado el contrato de arrendamiento o lo que es igual, realizar el desahucio, es quien es parte en el contrato, en este caso, el arrendador, es decir, la sociedad MILLÁN & ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S., no quien manifiesta que es el propietario del inmueble, con quien no se tiene ningún tipo de vínculo ni convenio suscrito ni es sujeto de la relación contractual, hecho por el cual, solicito se declare la prosperidad de esta excepción y se nieguen las pretensiones de la demanda.

2. MALA FE DEL ARRENDADOR MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S.

La parte demandante desde tiempo atrás ha querido terminar el contrato de arrendamiento, sin importar el derecho de renovación que se tiene gracias a que el establecimiento de comercio EXPOLAVAUTOS EL TREBOL ha estado en funcionamiento desde el 2008 en el mismo inmueble. Como puede deducirse de los documentos aportados con la demanda, ante el Juzgado Tercero Civil Municipal de Manizales, bajo el proceso radicado 17001400300320170016300, se tramitó un proceso de restitución de inmueble arrendado, en el cual, ante la imposibilidad de demostrar la causal alegada en dicho momento, se vieron obligados a llegar a un acuerdo conciliatorio.

Ante lo anterior, se inició por parte de los propietarios del inmueble una perturbación sobre el inmueble entregado en arrendamiento, consistente en apoderamiento de un 39 % del inmueble, ingreso al inmueble sin autorización, paso de volquetas a alta velocidad sin

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

.....

cubrir su contenido, lo que ocasionó que el polvo y la tierra transportada se regara ensuciando los vehículos lavados, daños en la losa del inmueble por el paso a alta velocidad de las volquetas, entre otros actos, para lo cual, se elevó por parte de la parte arrendataria una queja desde el 23 de marzo de 2019, en el que se puso de presente a la parte arrendadora dicha perturbación, para que en calidad de arrendadora, cumpliera con sus obligaciones, específicamente las del artículo 1982 del Código Civil, relativas a mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Ante lo anterior, la parte arrendadora, en comunicación del ocho de abril de 2019, acepta y confiesa que existe una perturbación sobre el 39 % del área arrendada, para lo cual, se comprometió a disminuir el canon de arrendamiento en igual porcentaje, sin que así lo hiciera, a pesar de haber transcurrido un año y cuatro meses de emitir dicha respuesta. Igualmente, se comprometieron a solicitar a los presuntos propietarios del inmueble, quienes generaron la perturbación, para que dejaran de perturbar el área arrendada, compromiso que tampoco cumplieron.

De esta manera, ante el cumplimiento de todas las obligaciones de la parte arrendataria, no tuvieron más opción que realizar un desahucio sobre un inmueble que no corresponde al revisar las matrículas inmobiliarias; además de ilegal, como ya se indicó en esta respuesta, pues fue realizado por quien no es parte en el contrato, haciendo relación a que se requiere el inmueble para realizar una obra nueva, hecho que no es cierto, como quiera que el inmueble se encuentra muy cerca del cauce de una quebrada, por lo cual se encuentra totalmente prohibido realizar una construcción en el inmueble y no se han expedido licencias de construcción de ninguna índole para una obra nueva.

Adicionalmente, debe decirse que debido a la orden de aislamiento preventivo ordenado por el gobierno nacional debido a la emergencia sanitaria, el establecimiento de comercio estuvo cerrado por espacio de dos meses y medio, pudiendo dar nuevamente apertura desde el 30 de mayo, sin que el flujo de clientes haya sido equivalente al canon de arrendamiento pagado. A raíz de lo anterior, se solicitó a la sociedad arrendadora, con fundamento en lo ordenado en el decreto 579 de 2020, una disminución en el canon de arrendamiento. Sin embargo, dicha sociedad, en un incumplimiento claro y directo de dicha norma, no negoció, ni si quiera dio respuesta a la solicitud elevada, violando tan básico derecho fundamental como lo es el derecho de petición, con lo cual queda más que evidenciada su mala fe y su voluntad de obtener un incumplimiento del arrendatario a toda costa.

En consecuencia, existe mala fe de la parte demandante para terminar el contrato de arrendamiento, más si se tiene en cuenta que cohonestado con el arrendador existió por parte de los propietarios una perturbación ilegal sobre el 39 % del inmueble, donde se realizaron obras sin que se haya desahuciado ni se haya solicitado ningún tipo de permiso, simplemente ingresaron al inmueble sin ningún tipo de derecho, sin dar aviso alguno y mucho menos, una simple solicitud.

4. ABUSO DEL DERECHO.

El artículo 830 del Código de Comercio establece: *“El que abuse de sus derechos estará obligado a indemnizar los perjuicios que cause”*.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del doctor Carlos Esteban Jaramillo Schloss, en sentencia de octubre 19 de 1994, expediente 3972 manifestó:

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

.....
"El acto ilícito abusivo tiene su fisonomía jurídica propia y en buena medida autónoma, por lo que no siempre implica de suyo un supuesto de responsabilidad extracontractual o aquiliana; también puede justificar la reparación pecuniaria de daños conforme a las reglas de la responsabilidad contractual (G.J., t. CXLVII, pág. 82) y lo que resulta todavía más significativo, **permite denegar protección jurídica a pretensiones que impliquen el ejercicio en condiciones abusivas de las facultades en que se manifiesta el contenido de situaciones jurídicas individuales activas de carácter patrimonial.**

(...)

En sistemas como el colombiano donde no se cuenta con una definición legal del "abuso", su existencia debe ser apreciada por los jueces en cada caso, en función de los objetivos de la regla de derecho frente a la cual esa figura adquiere relevancia." (Negrillas no pertenecen al texto original).

En este caso, la parte demandante, quiere hacer ver que se va a realizar una obra nueva en el lote entregado en arrendamiento, queriendo terminar el contrato con fundamentos que no son ciertos; sin embargo, según lo dicho en este escrito, no existe licencia de construcción sobre el predio entregado en arrendamiento, por lo cual se quiere abusar del verdadero derecho que tiene un arrendador a dar por terminado un contrato, amparado en los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, sin que esto sea cierto, con lo cual, es claro que se abusa de los derechos consagrados en dichas normas.

5. INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INDICADA PARA EL DESAHUCIO.

Se alega que se requiere el inmueble para una obra nueva, sin embargo, sobre el bien entregado en arrendamiento no existe ninguna licencia para una obra en la que sea necesario desocuparlo o entregarlo. Por lo tanto, al no existir un proyecto de obra nueva en el que sea necesario desocupar, más si se tiene en cuenta que los presuntos propietarios, con la aquiescencia de la arrendadora, irrumpieron en el inmueble sin necesidad de desahucio, permiso o autorización para realizar otro tipo de obras, con lo cual es claro que esta demanda solamente busca expulsar del inmueble a la parte arrendataria sin que exista una verdadera obra pendiente de ejecutar.

6. RENOVACIÓN DEL CONTRATO.

Como la parte arrendataria ha cumplido a cabalidad con el contrato de arrendamiento, es propietario de un establecimiento de comercio que ha funcionado en el inmueble desde el año 2008, es decir, desde hace 12 años, tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, salvo las causas legalmente establecidas, sin que alguna de ellas se encuentre demostrada, tal y como se ha afirmado a lo largo de esta respuesta, por lo cual tiene pleno derecho a la renovación del contrato de arrendamiento.

7. NULIDAD ABSOLUTA DEL ACTO JURÍDICO DEL DESAHUCIO.

Tal y como se ha descrito a lo largo de esta respuesta, la parte arrendadora busca a toda costa dar por terminado el contrato de arrendamiento que tiene con el señor HENRY MURILLO ARBOLEDA, para lo cual, por parte de los presuntos propietarios del inmueble, con quien no se tiene ningún tipo de vínculo, se envió un desahucio que según lo ya dicho no tiene ningún efecto. Pues bien, además de lo ya dicho, queda demostrado que la motivación allí expuesta vulnera los intereses superiores al contener un objeto ilícito al transgredir el ordenamiento y las normas de orden público sobre las causales de no

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

renovación del contrato de arrendamiento regidas en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio.

Al respecto, el Tribunal de Arbitramento conformado por los doctores MANUEL ANTONIO VILLA HINOJOSA, LILIANA OTERO ÁLVAREZ y ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, emitió laudo arbitral el 28 de agosto de 2019 en el que declaró la nulidad absoluta de forma oficiosa del desahucio realizado por el propietario-arrendador, decisión atacada en acción de tutela conocida por Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, entidad que en sentencia STC16253 de 2019, con ponencia del doctor ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, dijo:

“Con todo, no pasó por alto que Radial K incurrió en un uso abusivo del derecho, pues a pesar de que se valió de una herramienta jurídica, actuó en detrimento de los derechos de un tercero; Supertiendas y Droguerías Olímpica, por lo que estimó que debía declarar la nulidad absoluta de tal acto jurídico (el desahucio), por adolecer de objeto lícito (sic), ello con soporte en los artículos 1741 y siguientes del código Civil, de lo que relievó:

“Es claro para el panel que, el acto propio de desahucio del ejecutado por Radial K como antesala de este proceso, trasgredió los principios tutelados por las normas de orden público reguladores de los contratos que, expresa y restringidamente señalan cuales son las reales y serian (sic) circunstancias en que prima el derecho de propiedad del dueño del local frente a esos protegidos y tutelados derechos del empresario- inquilino en los términos del art 518 y siguientes del ordenamiento mercantil y que repetimos, la realidad de los hechos y de las circunstancias del momento del acto en cierres no correspondía con esos parámetros y exigencias a las que acabamos de hacer mención. Por lo dicho es que el ato así producido vulnera las exigencias que taxativamente se consagra para el uso de prerrogativas de no renovación a la que Radial K pretendió acogerse.”

De todo lo anotado, el Tribunal emitió como conclusión:

“La manifestación de voluntad de Radial K, plasmada en el acto jurídico de desahucio a Supertiendas Olímpica, soporte de la determinación de la primera de no renovar el contrato de arrendamiento, es nula de nulidad absoluta por contener objeto ilícito, por transgredirse con ella el ordenamiento y los principios de orden público sobre las causales de no renovación de los contratos de arrendamiento regidos por los artículo 518 y siguientes del Código de Comercio y además, es nula de nulidad absoluta por la presencia de causa ilícita en ella, puesto que su motivación y móviles igualmente vulneran superiores preceptos, por lo que en aplicación del mandato del artículo 1742 del código civil, es obligación del juez así declararla cuando ella aparezca, como en efecto así se hará.”

Soportados en esta decisión concluye entonces el Tribunal que, respecto de la totalidad de las pretensiones de la demanda, basadas ellas en que el contrato de arrendamiento terminó su no renovación en los términos de lo contenido en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio, y que consecuencia de esa no renovación su demandada no entregó el predio oportunamente, lo que la hace incumplida, haciéndose por ello la demandante acreedora de las condenas que ella planteó, no estarán llamadas a prosperar.”

En nuestro caso particular, al igual que en el citado, al realizar un desahucio sin los requisitos legalmente establecidos y fundamentado en un hecho que no es cierto, existe nulidad absoluta del acto jurídico del desahucio, lo cual así solicito se declare.

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

8. COMPENSACIÓN.

Según el documento que se anexa proveniente de la sociedad arrendadora y demandante, acepta que se debe realizar una disminución en el canon de arrendamiento en un 39 %; sin embargo, como es evidente que los propietarios y la sociedad arrendadora desean expulsar al arrendatario del inmueble a toda costa, con el fin de evitar cualquier tipo de inconvenientes, durante todo este tiempo se ha pagado el canon de arrendamiento en su valor total.

Sin embargo, solicito se declare que dicho canon se ha pagado en exceso y que la parte demandada y arrendataria tiene derecho a compensar a su favor el 39 % del valor de los cánones de arrendamiento pagados desde el momento de la intromisión de los presuntos propietarios en el inmueble arrendado.

Además de las excepciones aquí planteadas, solicito señor Juez, declare, aún de oficio, las demás excepciones que encuentre probadas, para el caso de encontrar acreditados los hechos que las configuran, según lo ordenado en el artículo 282 del CGP.

PRUEBAS.

DOCUMENTAL: Solicito se tengan como tales los que a continuación cito y apporto, así como los que se encuentran en poder de la parte demandante:

- Últimos tres recibos de pago del canon de arrendamiento ante el Banco Agrario.
- Reclamación radicada el 23 de marzo de 2019 por incumplimiento contractual del arrendador.
- Respuesta del ocho de abril de 2019 del arrendador MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S.
- Solicitud de disminución de canon de arrendamiento según decreto 579 de 2020.
- Con fundamento en lo ordenado en el artículo 82, numeral 6 del CGP, solicito que se ordene al demandado aportar la licencia de construcción que tiene en su poder sobre el bien objeto de este proceso, con el fin de determinar si es cierto o no que realizará una obra nueva y tiene el permiso para ello.

INTERROGATORIO DE PARTE: El cual le formularé al representante legal del demandante en audiencia, para la que se servirá fijar fecha y hora. Me reservo el derecho a presentárselo al despacho oportunamente por escrito y de realizarlo verbalmente. Busco provocar confesión.

DECLARACIÓN DE PARTE: Solicito con todos respeto, se decrete la declaración de parte para que se me autorice interrogar al demandado.

TESTIMONIAL: Sírvase señora Jueza hacer comparecer a su despacho a las siguientes personas, quienes son mayores de edad para que declaren sobre lo que sepan y les conste sobre los hechos de la demanda y su contestación. Son ellas:

- Carlos Alberto López Herrera, identificado con cédula de ciudadanía 10.240.675, quien declarará sobre el retiro que existe entre el inmueble y el río, la prohibición de construir en dicho lote, la irrupción e intromisión en el inmueble y demás actos de perturbación sobre el establecimiento de comercio Lava Autos El Trébol. Puede ser citado en su dirección electrónica carlosalopezh@gmail.com, teléfono 3108316853.

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

.....

- Samuel Antonio Upegui Arboleda, identificado con cédula de ciudadanía 10.225.193, quien declarará sobre los cercos que fueron retirados por los propietarios del inmueble, el paso de volquetas por el inmueble y demás actos de perturbación sobre el establecimiento de comercio Lava Autos El Trébol. Puede ser citado en el teléfono 3106826303, no posee correo electrónico.
- Héctor Coca González, identificado con cédula de ciudadanía 10.248.765, quien declarará sobre los cercos que fueron retirados por los propietarios del inmueble, el paso de volquetas por el inmueble y demás actos de perturbación sobre el establecimiento de comercio Lava Autos El Trébol. Puede ser citado en el teléfono 3132559410, no posee correo electrónico.
- Javier Buitrago Burgos, identificado con cédula de ciudadanía 10.269.107, quien declarará sobre los cercos que fueron retirados por los propietarios del inmueble, el paso de volquetas por el inmueble y demás actos de perturbación sobre el establecimiento de comercio Lava Autos El Trébol. Puede ser citado en el teléfono 3124312726, no posee correo electrónico.
- Alberto Cardona Osorio, identificado con cédula de ciudadanía 10.241.859, quien declarará sobre los cercos que fueron retirados por los propietarios del inmueble, el paso de volquetas por el inmueble y demás actos de perturbación sobre el establecimiento de comercio Lava Autos El Trébol. Puede ser citado en el teléfono 3166462760, no posee correo electrónico.

DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

DEL DEMANDADO: Además de la citada en la demanda, su dirección electrónica es henrymuri@yahoo.es

DEL SUSCRITO APODERADO: Calle 20 No. 21 - 38, oficina 901 Edificio Banco de Bogotá, teléfono 3113262096, en Manizales, dirección electrónica juand0108@hotmail.com.

De usted atentamente,

JUAN DAVID PÉREZ LÓPEZ
C.C. 16'072.104 DE MANIZALES
T.P. 159.937 del C.S. de la J.

Manizales, 22 de marzo de 2019

Señor

FRANCISCO JAVIER MILLÁN OCAMPO
MILLAN & ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.

GERENTE

La ciudad

23/03/19 15:00
7 Anexos + 1 plano

ASUNTO: Reclamación por incumplimiento de contrato de arrendamiento
Comercial RE 19 RG.

LUZ MARINA UPEGUI ARBOLEDA, mayor de edad, domiciliada en Manizales, identificada con cédula de ciudadanía 24.314.554 y **HENRY MURILLO ARBOLEDA**, mayor de edad, con domicilio en Manizales, identificado con cédula de ciudadanía 10.288.429, actuando en nuestra calidad de arrendatarios sobre el inmueble comercial ubicado en el Km 7 vía al Magdalena Vivero Hungría Frente a Expoferias, indicado en el asunto de este escrito, nos permitimos interponer queja debido a que se han presentado diferentes inconvenientes que evitan el goce pleno del inmueble que nos fue entregado en arrendamiento, las cuales se describen a continuación:

1. De acuerdo al contrato de arrendamiento, el inmueble entregado tiene un área de 3.800,20 metros cuadrados. Sin embargo, las sociedades CONSTRUCTORA HUNGRÍA S.A.S. y TM S.A., se internaron en el inmueble, evitando que los podamos explotar en su totalidad en las condiciones normal, afectando seriamente el desarrollo económico de nuestro establecimiento de comercio. De acuerdo al plano anexo, la parte que nos fue invadida se ubica desde la línea que inicia en el borde de la CFC coordenadas latitud 845492.8 y longitud 1049566.3 continuando por el cerco de lona verde instalado por ellos hasta las coordenadas latitud 845508.1 y longitud 1049569.4, continuando de manera aproximadamente recta hasta las coordenadas latitud 845513.7 y longitud 1049524.1 excluyendo con este límite un área aproximada de 1478.5 mts metros cuadrados, es decir, el 39 % del área total del inmueble arrendado.
2. Las sociedades citadas se encuentra realizando un proyecto inmobiliario hacia la parte norte y oriente del inmueble. Estas sociedades se encuentran

1/8

Handwritten signature

realizando excavaciones y movimientos de tierra, retirándola desde la parte de arriba de la montaña, pasando por vía de acceso dentro-contigua al inmueble, en volquetas que bajan a alta velocidad y sin cubrir la carga, lo que ocasiona el levantamiento de polvo, afectando nuestra actividad económica relacionado con el lavado de autos, ensuciándolos y afectando a nuestra clientela, además de la evidente violación a las normas de tránsito y ambientales de obligatorio cumplimiento. Existe una afectación adicional a la condición de la vía deservicio interno, que está diseñada para tráfico liviano y se está utilizando por vehículos pesados sin ninguna previsión al respecto, afectando el normal uso de esta y su vida útil.

Debido a lo anterior ha ingresado material del movimiento y transporte de tierra al establecimiento de comercio donde se realiza el secado y servicios de aseo de los vehículos principal objeto económico de ingresos de nuestro establecimiento de comercio.

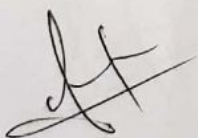
3. Dado que las infracciones que se están cometiendo constituyen delitos ambientales, les solicito comedidamente notificar a las autoridades respectivas para que tomen las acciones respectivas y no resultar afectados, por esta situación de terceros con nosotros.
4. En el mes de Enero el señor Felipe Toro Mejía representante de TM S.A. bloqueo el ingreso con su vehículo al lote perturbado no dejando ingresar los carros del lava autos generando un menoscabo en la parte económica y financiera del lava autos siendo para nosotros una temporada alta de ingresos para nosotros.

Si bien es cierto en el contrato de arrendamiento que nos fue cedido no se indicaron las obligaciones del arrendador, estas se encuentran implícitas en la ley, específicamente en el artículo 1982 del Código Civil, donde se establecen la de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y la de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, las cuales son incumplidas en la actualidad, de acuerdo a los hechos narrados, especialmente debido a que las perturbaciones mencionadas provienen de personas que ostentan derechos sobre el inmueble.

Estamos atentos a que se inicien las acciones pertinentes de su parte como arrendador del inmueble, tendientes a librarnos de los actos puestos en conocimiento mediante este escrito, con el fin de obtener nuevamente el goce pleno del inmueble arrendado.

Respetuosamente les solicito instar al Señor Felipe Toro Mejía para que deje perturbar el libre uso u usufructo del bien arrendado.

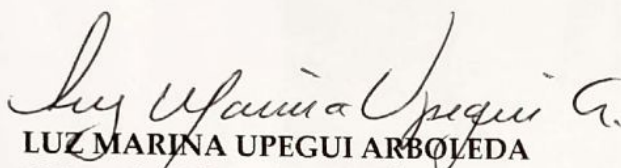
218



Para lo anterior me fundamento en los artículos 1982, 1985, 1987, 1988, 1989, 1993 y demás concordantes del Código Civil.

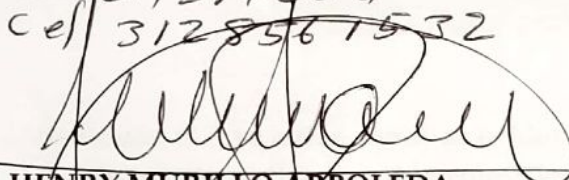
Anexos: 8 fotografías donde se evidencia los perjuicios ocasionados.
Plano topográfico donde se especifica la perturbación del bien objeto del contrato de arrendamiento.

Atentamente,


LUZ MARINA UPEGUI ARBOLEDA

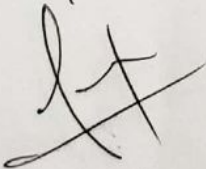
C.C. 24314554

Cel/ 3128561532


HENRY MURILLO ARBOLEDA

C.C. 1088484

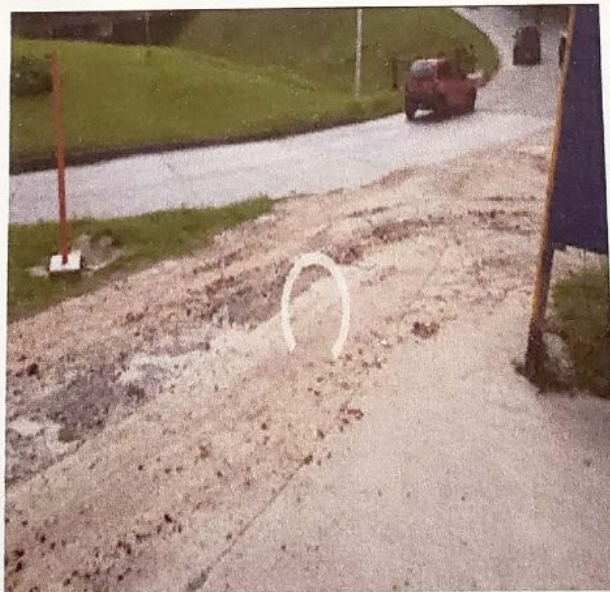
3/8



Anexos Fotográficos



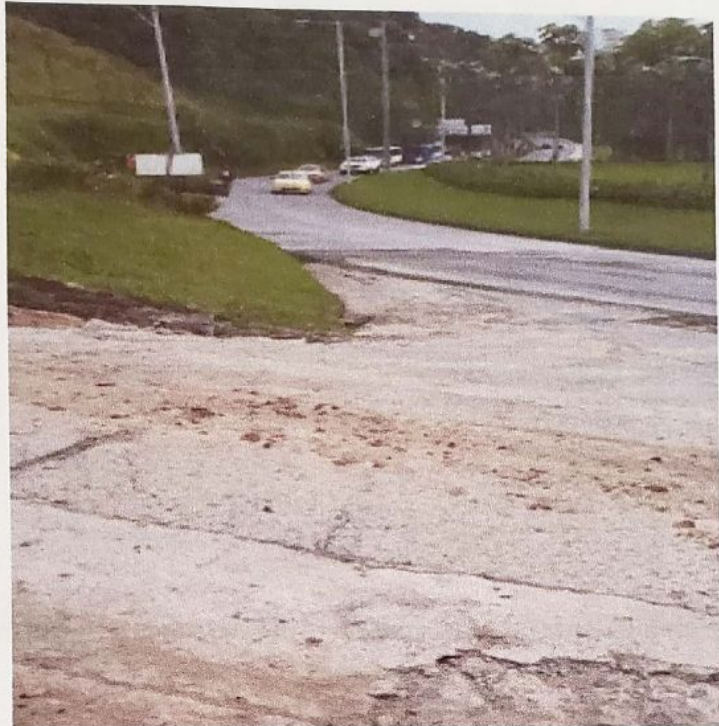
Vía acceso al lava autos donde se evidencia el material particulado dejado por el transporte realizado por la volquetas de constructora Hungría y TM S.A.



Vía acceso al lava autos donde se evidencia el material particulado dejado por el transporte realizado por las volquetas de constructora Hungría y TM S.A.

418

24



Vía acceso al lava autos donde se evidencia el material particulado dejado por el transporte realizado por las volquetas de constructora Hungría y TM S.A.



Vía acceso al lava autos donde se evidencia el ingreso de las volquetas de la constructora Hungría y TM S.A.

5/8
At

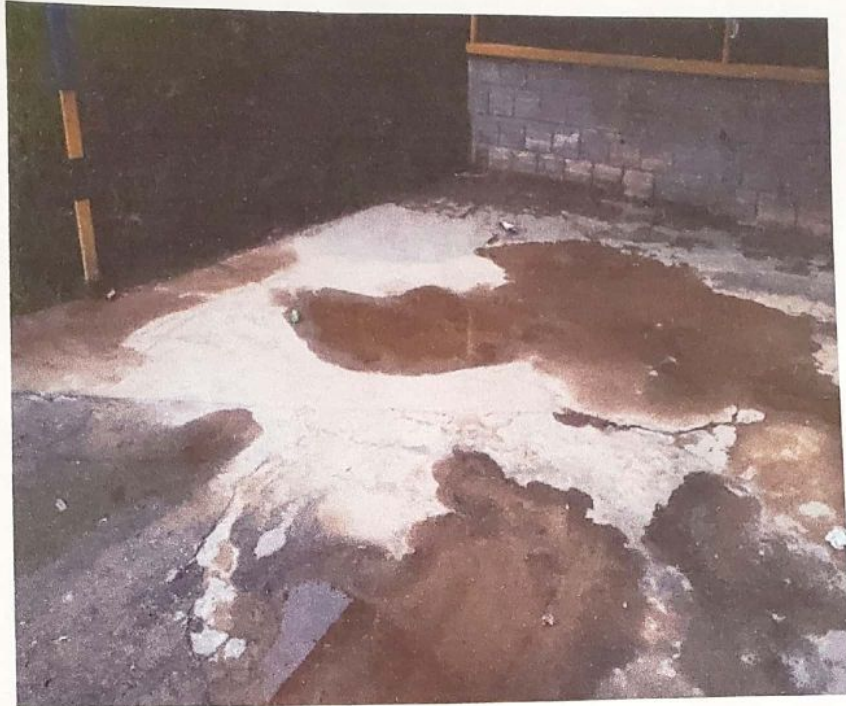


**Perjuicio causado por el movimiento de tierras de la constructora Hungría y TM S.A.
Al interior del Lava Autos.**



Vía acceso al lava autos donde se evidencia el material particulado dejado por el transporte realizado por las volquetas de constructora Hungría y TM S.A.

68
24



**Perjuicio causado por el movimiento de tierras de la constructora Hungría y TM
S.A.
Al interior del Lava Autos.**



**Parte del lote que nos están perturbando y nos quitaron del contrato de
arrendamiento.**

7/8
H

Manizales, Abril 8 de 2019

Señora
LUZ MARINA UPEGUI ARBOLEDA
Carrera 1 No 11-41 Apto 851 Conjunto Mirador de villa Pilar
Ciudad

ASUNTO: 1034 – Reclamación por incumplimiento de contrato de arrendamiento comercial RE 19 RG

Reciba un atento y cordial saludo de nuestra empresa **MILLAN & ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S.**

De acuerdo a su comunicado enviado a nuestra compañía inmobiliaria el día 23 de marzo de 2019 y según los puntos enumerados nos permitimos indicar:

1. Según la información suministrada por usted en el numeral 1 de su comunicado nos permitimos indicar que es cierto que el área perturbada es del 39% del total del área arrendada.
2. No nos consta; de acuerdo a la información suministrada por usted indica que las volquetas transitan por la vía de acceso a alta velocidad y sin cubrir la carga no podemos asegurarlo, sin embargo esta información será remitida a los propietarios quienes están generando la perturbación allí descrita.
3. De acuerdo al requerimiento realizado en el numeral 3 nos permitimos informar que no es posible acceder a este ya que a la inmobiliaria no le corresponde la gestión con entidades ambientales por la posible contaminación o incumplimiento a la ley que esté generando el tercero encargado del tránsito por esta zona.
4. No nos consta, la perturbación al área arrendada fue conocida por parte de nuestra compañía inmobiliaria el día 23 de marzo de 2019, inicialmente por comunicación verbal de su parte y luego por el documento relacionado; así mismo.

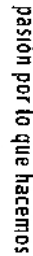
Como arrendadores del bien inmueble ubicado en la KM 7 VIA AL MAGDALENA FRENTE A EXPOFERIAS VIVERO HUNGRIA nos permitimos indicarle que se realizará solicitud formal al propietario para que reconozca a su favor el 39% de los cánones de arrendamiento durante el tiempo que ha ocupado el terreno para el movimiento de tierra, así mismo se solicitará cesar la perturbación generada

inmediatamente. Es importante resaltar que usted como arrendataria debe velar por la conservación del área arrendada y ante la ocupación de hecho por parte de terceros debe ser comunicada al arrendador y a la autoridad municipal competente de manera oportuna en aras de salvaguardar sus propios intereses y evitar perjuicios mayores.

Con lo anteriormente expuesto le sugerimos presentar la inconformidad antes mencionada en la inspección de policía correspondiente con el fin de que ellos como autoridad competente intercedan para terminar con el perjuicio causado ya que desde nuestra compañía inmobiliaria no es posible obligar a los propietarios a cesar la perturbación o garantizar el pago de los montos antes mencionados.

Cordialmente.

JULIAN ANDRES MEJIA PRIETO
Coordinador Administrativo
REAL GROUP INMOBILIARIOS S.A.S.



ES I E ES UN SERVICIO DE MENSAJERÍA EXPRESA

CHARTERED ACCOUNTANTS

RES.18763005U41807 12/03/2020

COFE

274e2b0c0453ebd670760913c7e5ecc135a0ba22bd563a2c5ac838b0b623c73d537a0b959211dd9d00c0b289e502be094

Solidus AutoRented.com Resolved: 4/3/2009 - Solidus Grandes Contribuyentes Resolved: 12/5/06 Dec/2002

FACTURA DE VENTA CONTADO. 076000148175

FEC ADMISION : 11/06/2020 16:45					
ORIGEN MANIZALES					
REMITENTE: HENRY ARBOLEDA					
CENTRO DE COSTO:					
DIRECCION: CARRERA 30 # 89 -89 CASA 32 SIERRA VERDE					
Tel: CEDULATINUIT					
COD POSTAL ORIGEN: COD POSTAL ORIGIN					
CUENTA: CUENTA:					
PARA: SRS MILLAN ASOCIADOS					
EMAIL:					
DIRECCIÓN: CALLE 21 # 21-45					
TEL:					
CEDULATINUIT: COD POSTAL RECIIBE LOS SABADOS: SI					
NOMBRE CC Remitante					
DOCUMENTO					
DESTINO: MANIZALES CAJADAS					
CAUSAL DEVOLUCIÓN:					
UNIDADES:					
PESO(g/mmss)					
PESO VOL.					
PESOKOBRA(kg)					
VALORDECLARADO					
VAL SERV ME					
FLETE VARIABLE					
OTROS					
TOTAL FLETE					
CARTAPORTE: NO					
REG DESTINO: MANIZALES					
CITA ENTREGA:					
Para MIE y RP: Tiempo de entrega de horas hábiles después del envío destino.					
INTENTO DE ENTREGA:					
Gula complementaria de devolución Recibi a satisfacción / Nombre, CC y Saldo Destruido:					
Fecha estimada de Entrega: 12/06/2020					
OBSERVACIONES EN LA ENTREGA:					
HORA DE DEVOLUCION AL REMITENTE					
No Reclamado					
B/E/Ferrada					
Observaciones en la entrega:					
Envío Colvanes S.A.S., informa al Remitente que en cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, normas complementarias, Aviso de Privacidad y Políticas de Tratamiento de Datos Personales, su información personal y la del Destinatario, suministrada en este Guía, solo recibirá el tratamiento necesario a la prestación del servicio contratado, atención de novedades y/o reclamaciones, y será suministrada únicamente a los intervinientes del envío o también que usted requiera, por su voluntad u orden de autoridad competente. Para la presentación de una PCR, por favor envíe al portal web www.cmvn.co o al línea telefónica: 4239565.					

Manizales 08 de mayo de 2020

Señores

MILLÁN & ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ

La ciudad

COTECADO POR:
Nombre: Jefferson B.
Cédula:
Fecha: Día 11 Mes 06 Año 2020
Compartido: 001 800 155 308-4

ASUNTO: Solicitud respetuosa.

Actuando en la condición de arrendatario de un Bien comercial de aproximadamente 6800 mts cuadrados ubicada en km 7 vía al Magdalena, deseo hacer unas consideraciones para que sean analizadas por Ustedes, en cumplimiento de lo ordenado en el decreto 579 de 2020, las cuales me permito exponer a continuación:

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) categorizó la expansión del virus COVID-19 como pandemia mundial y desde entonces nuestro Gobierno ha actuado en concordancia a esta situación.

El Gobierno Nacional a través de los Decretos 417 del 17 de marzo de 2020 y el Decreto 457 del 22 de marzo de 2020, declaró el Estado de Emergencia Económica y Social y el aislamiento preventivo obligatorio en el país hasta el 13 de abril, ampliado hasta el 27 de abril de 2020, luego ha surgido una serie de ampliaciones que van hasta el 31 de Mayo del presente año.

El Gobierno Municipal de la Ciudad de Manizales a través de los Decretos 0296 de marzo 16 de 2020 y 0303 del 17 de marzo, ordenó el cierre total de los establecimientos de comercio abiertos al público con las excepciones conocidas, dentro de las cuales no se encuentra la de mi establecimiento de comercio, por lo cual mi establecimiento de comercio ha permanecido cerrado durante todo este tiempo.

Lo anterior reafirma que estas medidas nos afectan a todos, lo que nos lleva a que juntos, propietarios, inmobiliarias y arrendatarios, asumamos responsabilidades que nos permitan continuar con nuestras actividades gradualmente, de acuerdo a las disposiciones que para el efecto expida el gobierno nacional, así como el gobierno local.

De conformidad con la grave situación, no solo de salud sino también social que padece el país por la pandemia de COVID-19 y, en acatamiento a las directrices del gobierno nacional de ordenar cuarentena en el territorio nacional y en la que se exponen causales de excepciones para la misma, en las cuales no se encuentra mi actividad comercial, con lo cual se afecta directamente mi oficio, no solo de forma inmediata sino también a futuro, .

lo que tiene como consecuencia que mis ingresos se hayan visto afectados en un 100 % desde el pasado mes de marzo hasta la fecha.

No es posible realizar mis labores a través de teletrabajo, trabajo a domicilio u otro método no presencial, con el agravante que mis finanzas no permiten tener la misma capacidad de pago.

Además de lo anterior, teniendo en cuenta que se debió hacer el pago de todo el grupo de trabajo hasta la fecha sin obtener ingresos de ninguna clase.

La medida también se queda corta para la situación posterior, donde el volumen de clientes se va a ver afectado, generando así poca estabilidad para mis ventas. En varias oportunidades la OMS se ha pronunciado, así como los gobiernos del mundo, preparando a toda la comunidad frente a estas medidas que podrán abarcar un periodo incluso mayor a un año, dependiendo de la evolución y la eventual producción y distribución de una vacuna.

Considero que nos encontramos ante una situación de fuerza mayor o caso fortuito, que automáticamente modifica las condiciones para el cumplimiento de nuestro contrato de arrendamiento comercial, lo que me hace imposible cumplir con los acuerdos pactados, por lo cual, automáticamente el contrato se entiende suspendido, sin que exista el deber de cumplir con mis obligaciones, especialmente la del pago del canon de arrendamiento.

Sin embargo, en aras a que este es un problema que afecta a todo el mundo y, a las directrices dictadas por el gobierno nacional en el decreto ya citado, en el que es deber de las partes negociar el cumplimiento de las obligaciones pactadas, todo esto con el fin de proteger durante la crisis el patrimonio de comerciantes, que son quienes ponen en funcionamiento su empresa y el de sus clientes propietarios de los inmuebles con nuestras contribuciones mediante el pago de los cánones de arrendamiento, al igual que preparar las medidas para la apertura de los establecimientos comerciales que tendrá que ser de forma paulatina y muy lenta de acuerdo a las directrices que se expidan para este tipo de copropiedades, fuente de alto flujo de personas, donde es sabido que existirán grandes limitaciones, teniendo en cuenta la solidaridad, entendida como principio y como valor constitucional, la cual: *"en cuanto fundamento de la organización política presenta una triple dimensión, a saber: (i) como una pauta de comportamiento conforme a la cual deben obrar las personas en determinadas ocasiones; (ii) como un criterio de interpretación en el análisis de las acciones u omisiones de los particulares que vulneren o amenacen los derechos fundamentales; (iii) como un límite a los derechos propios."*, tal y como lo ha establecido la Corte Constitucional en sentencias T - 125 de 1994, T - 434 de 2002, C - 454 de 2004, entre otras, me permito realizar las siguientes solicitudes, teniendo clara la imposibilidad del pago del canon de arrendamiento:

1. Que durante los meses de abril, mayo de 2020, solamente se cobre el 50 % del canon de arrendamiento, teniendo en cuenta que de estos dos meses, no se ha podido laborar un solo día.

2. Que con el pago del canon de arrendamiento se pagaran el 50 % de cada mes dando como pagado el canon de los meses en mención.

4. Teniendo en cuenta que por dos meses y medio no se ha podido efectuar uso del inmueble y no se ha podido prestar servicio al público, por lo cual no se han tenido ingresos de ningún tipo, solicito que durante el mes de mayo se autorice una disminución en el canon de arrendamiento del 50 % de su valor, al igual que durante los meses en que continúe la emergencia económica y dos meses más, mientras se van recuperando las pérdidas.

5. Luego de transcurrido el periodo anterior, se solicita que el canon de arrendamiento incremente a un 70 % de su valor por dos meses más, luego que el cobro sea del 80% por dos meses más y, luego de esto, ya se realice el cobro del valor del canon de arrendamiento en el valor pactado para este año.

Solicito respetuosamente se estudie dicha solicitud teniendo en cuenta que desde hace tiempo ya nos ha sido quitado de manera irregular y sin acuerdo entre las partes casi en 40 % aproximado del terreno arrendado de manera arbitraria situación esta ya informada el año pasado mediante escrito a ustedes.

Entiendo la gran dificultad por la que pasamos todos en estos momentos, pero esta sería la única manera de continuar como inquilino del inmueble, por lo cual espero contar con su comprensión, entendimiento y total colaboración en esta difícil situación.

Cordialmente,



HENRY MURILLO ARBOLEDA
C.C. 10.288.429 Manizales
LAVAAUTOS EL TREBOL



de Colombia

DEPOSITO DE ARRENDAMIENTOS
Decreto 1943 de 1956 - 427 de 1996 y 3817 de 1982 Ley 56/85 - Decreto 1816 de 1990

No. 3214667

40

VIVIENDA

☐ LOCAL COMERCIAL
☐ U OFICINA

☐ INDEMNIZACION

MARQUE CON X ESTA CASILLA EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION SEA EL ARRENDATARIO.

FECHA EMISION
AÑO MES DIA

MUNICIPIO

NUMERO DE OPERACION

NUMERO DE TITULO

CODIGO OFICINA OFICINA RECEPTORA

CANON DE ARRENDAMIENTO

AÑO MES CAUSA

ARRENDATARIO O INQUILINO DOCUMENTO DE IDENTIDAD
1. ☐ C.C. 3. ☐ NIT. 5. ☐ TL.
2. ☐ C.E. 4. ☐ PASAPORTE 6. ☐ NUIP

PRIMER APELLIDO

SEGUNDO APELLIDO

NOMBRES

ARRENDADOR O BENEFICIARIO DOCUMENTO DE IDENTIDAD
1. ☐ C.C. 3. ☐ NIT. 5. ☐ TL.
2. ☐ C.E. 4. ☐ PASAPORTE 6. ☐ NUIP

PRIMER APELLIDO

SEGUNDO APELLIDO

NOMBRES

DIRECCION DEL INMUEBLE

DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE

VALOR EN LETRAS

\$

FORMA DE RECAUDO: ☒ EFECTIVO ☐ NOTA DEBITO \$

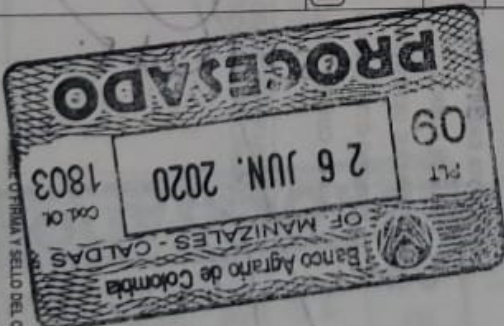
TIPO DE CTA ☐ AHORROS ☐ CORRIENTE No. DE CTA.

☐ CHEQUE PROPIO ☐ CHEQUE LOCAL \$ No. CHEQUE BANCO ☐

FIRMA DEPOSITANTE

FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA



PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROBANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBIA CONFORMIDAD DEL CHEQUE
NIT.: 800.037.800-8

-SB-FT944 OCTUBRE/2019

-INQUILINO O CONSIGNANTE

ENTRA EL INMUEBLE EN AQUELLOS
O SEA CONSIGNADO EN OTROS
UNA INSPECCIÓN DE POLICIA Y
DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO
DEL ORIGINAL ÚNICAMENTE
LAMOS POSTERIORE

año de Colombia

DEPOSITO DE ARRENDAMIENTOS
Decreto 1943 de 1956 - 427 de 1996 y 3617 de 1992 Ley 56/95 - Decreto 1816 de 1990

No. 3212263

40

VIVIENDA

LOCAL COMERCIAL

INDEMNIZACION

MARQUE CON X ESTA CASILLA EN CASO DE
QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION
SEA AL ARRENDATARIO.

FECHA EMISION
AÑO MES DIA

MUNICIPIO

NUMERO DE OPERACION

NUMERO DE TITULO

CODIGO OFICINA

OFICINA RECEPTORA

CANON DE ARRENDAMIENTO

AÑO MES CAUSA

ARRENDATARIO
O INQUILINO

DOCUMENTO DE IDENTIDAD
1. C.C. 2. NIT 3. T.L.
2. C.E. 4. PASAPORTE 6. CNIP

NUMERO

PRIMER APELLIDO

SEGUNDO APELLIDO

NOMBRES

ARRENDADOR O
BENEFICIARIO

DOCUMENTO DE IDENTIDAD
1. C.C. 2. NIT 3. T.L.
2. C.E. 4. PASAPORTE 6. CNIP

NUMERO

PRIMER APELLIDO

SEGUNDO APELLIDO

NOMBRES

DIRECCION DEL INMUEBLE

DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE

VALOR EN LETRAS

\$ 3.280.000.00

FORMA DE RECAUDO: ☒ EFECTIVO

\$ NO NEGOCIABLE

NOTA DEBITO \$

TIPO DE CTA ☐ AHORROS ☐ CORRIENTE No. DE CTA.

☐ CHEQUE PROPIO ☐ CHEQUE LOCAL \$

No. CHEQUE

BANCO

FIRMA DEPOSITANTE

FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO
AGRARIO DE COLOMBIA

FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO
AGRARIO DE COLOMBIA

TIMBRE O FIRMA Y SELLO DEL CLERO



PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROMISANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE
NIT. 800.037.800-8

3877044 OCTUBRE 2019

-INQUILINO O CONSIGNANTE

☐ VIVIENDA

☒ LOCAL COMERCIAL
U OFICINA

☐ INDEMNIZACION

MARQUE CON X ESTA CASILLA EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION SEA AL ARRENDATARIO.

FECHA EMISION AÑO MES DIA 2 0 2 0 0 8			MUNICIPIO MANIZALES		NUMERO DE OPERACION 245612050		NUMERO DE TITULO	
CODIGO OFICINA 1803		OFICINA RECEPTORA MANIZALES SUCURSAL			CANON DE ARRENDAMIENTO		AÑO 2 0 2 0	MES 0 8
ARRENDATARIO O INQUILINO		DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. ☐ C.C. 3. ☐ NIT. 5. ☐ TL 2. ☐ C.E. 4. ☐ PASAPORTE 6. ☐ NUIP		NUMERO 10288429	PRIMER APELLIDO MURILLO ARBOLEDA		SEGUNDO APELLIDO HENRY	NOMBRES
ARRENDADOR O BENEFICIARIO		DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. ☐ C.C. 3. ☐ NIT. 5. ☐ TL 2. ☐ C.E. 4. ☐ PASAPORTE 6. ☐ NUIP		NUMERO 9001940085	PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES MILLAN Y ASOCIADOS P
DIRECCION DEL INMUEBLE MAGDALENA LAVAUTOS					DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE			
VALOR EN LETRAS 00/100 M/CTE					TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS CON			
FORMA DE RECAUDO: ☒ EFECTIVO					\$ 3,283,000.00			
TIPO DE CTA ☐ AHORROS ☐ CORRIENTE No. DE CTA.					NOTA DEBITO \$			
☐ CHEQUE PROPIO ☐ CHEQUE LOCAL \$					No. CHEQUE			
Banco Agrario de Colombia					BANCO ☐			
FIRMA DEPOSITANTE					FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA			
FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA					FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA			

OP. 106 106 206



TIMBRE O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROBANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE
NIT. 800.037.800-8

-SB-FT-044 OCTUBRE/2019

ARRENDADOR O BENEFICIARIO

 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: 1	

CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES CIVIL Y FAMILIA - MANIZALES

ACUSE DE RECIBIDO

FECHA: Martes 25 de Agosto del 2020

HORA: 15:21:30

Se ha registrado en el sistema, la carga de 2 archivo(s) suscrito(s) a nombre de; **JUAN DAVID PEREZ LOPEZ**, con el radicado; 201900768, correo electrónico registrado; juand0108@hotmail.com, dirigido(s) al JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-20200825152131-29110

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co
8879620 ext. 11600

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

REFERENCIA: Proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado.
DEMANDANTE: Millán y Asociados Propiedad Raiz S.A.S.
DEMANDADOS: Luz Marina Upegui Arboleda
RADICADO: 2019 - 768
ASUNTO: Contestación demanda.

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ, mayor de edad y domiciliado en Manizales, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía 16.072.104 de Manizales y tarjeta profesional 159.937 del C.S. de la J., con correo electrónico juand0108@hotmail.com inscrito en el Registro Nacional de Abogados, actuando como apoderado de la demandada LUZ MARINA UPEGUI ARBOLEDA, mayor de edad, domiciliada en Manizales, identificada con cédula de ciudadanía 24.314.554, el cual anexo con este escrito, me permito pronunciarme respecto a la demanda de la siguiente manera.

A LOS HECHOS

AL 1: No es cierto, el inmueble descrito en el hecho de la demanda no coincide con el inmueble descrito en el contrato.

AL 2: Se trata de varios hechos y procedo a pronunciarme sobre ellos de la siguiente manera:

No me consta que haya existido un englobe entre las matrículas 100 – 170662 y 100 – 170663, pues es un hecho ajeno a mi poderdante, en el que en caso de que sea cierto, ella no participó, no tiene nada que ver y no tiene conocimiento al respecto de su ocurrencia.

No me consta que el predio entregado en arrendamiento se encuentre incluido en el nuevo predio que denominaron: LOTE RH- FUTURAS ETAPAS 2, pues se desconoce en su totalidad el trámite realizado para determinar que el bien arrendado quedó allí incluido.

No me consta que del englobe descrito haya resultado el folio de matrícula inmobiliaria 100 – 227203, pues se trata de un trámite en el que la parte demandada no participó y desconoce totalmente.

No me consta que los folios de matrícula inmobiliaria 100 – 170662 y 100 – 170663 hayan sido cerrados al no haber participado en ese presunto trámite que desconocemos si es real o no.

AL 3: No es cierto. El inmueble tiene destino comercial según el contrato vigente y desde la inscripción en el registro mercantil del Establecimiento de Comercio que en él funciona denominado EXPOLAVAUTOS EL TREBOL tiene como actividad principal la identificada con el código G4520 que corresponde a mantenimiento y reparación de vehículos automotores, además de la descripción de la actividad económica que es lava autos. En el mismo sentido fue expresado por los presuntos propietarios en el comunicado del 29 de enero de 2019 en el que indican que el establecimiento es destinado a servicios de mantenimiento y reparación de vehículos automotores.

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

AL 4: Es cierto que así se pactó en el documento descrito en el hecho primero de la demanda, sin embargo se trata de un pacto ilegal que contraviene las normas sobre contratos de arrendamiento de locales comerciales.

AL 5: Es cierto.

AL 6: Es cierto.

AL 7: No es cierto. Si bien es cierto que se envió la comunicación sobre terminación del contrato, esta no fue enviada por quien tiene la legitimación para dar por terminado el contrato de arrendamiento o titular del derecho de arrendamiento que lo es el arrendador y se fundamenta en supuestos de hecho que no son ciertos, pues el inmueble se encuentra muy cerca de una quebrada, por lo cual el otorgamiento de licencias de construcción en ese inmueble se encuentran prohibidas.

AL 8. Es cierto que fue enviada una comunicación al respecto, lo cual no hace que el desahucio sea legal ni que tenga efectos.

AL 9. No es cierto, el contrato no se ha terminado, no se cumplieron los supuestos de hecho para su terminación por lo que el mismo continúa vigente y en ejecución; de esta manera, no existía obligación alguna de restituir el inmueble. Es cierto que la arrendadora se negó a recibir los cánones de arrendamiento causados, lo cual genera incumplimiento del contrato de su parte, hecho por el cual se han consignado ante el Banco Agrario. Si los ha reclamado o no, no nos consta, lo importante es que se les ha consignado.

AL 10. No es un hecho, se trata de la descripción de normas jurídicas sobre las cuales no estoy obligado a pronunciarme.

AL 11. Es cierto.

AL 12. No es cierto. Como se demostrará en el proceso, no existió desahucio para terminar el contrato sobre el inmueble arrendado, pues el mismo no fue realizado en legal forma; además, los supuestos en los que se fundamenta el desahucio no son reales, por lo cual el contrato continuó vigente y no existe obligación de restituir el inmueble. Finalmente, como lo expresa y acepta la parte demandante, para el 30 de agosto de 2019, la señora LUZ MARINA había vendido el establecimiento de comercio EXPOLAVAUTOS EL TREBOL, motivo por el cual operó la cesión automática del contrato de arrendamiento, sin que ella fuera parte arrendataria en ese momento.

A LAS PRETENSIONES.

En nombre de mi representada, me opongo a todas y cada una de ellas, para lo cual presento la siguiente:

EXCEPCIONES

1. FALTADA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Se fundamenta esta excepción, en el hecho de que la señora LUZ MARINA UPEGUI ARBOLEDA vendió el establecimiento de comercio EXPOLAVAUTOS EL TREBOL, acto por el cual operó la cesión automática del contrato de arrendamiento a su comprador, en consecuencia, al ceder su posición contractual de arrendadora, deja de ser parte en el contrato, sin que tenga obligación alguna.

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

PRUEBAS.

INTERROGATORIO DE PARTE: El cual le formularé al representante legal del demandante en audiencia, para la que se servirá fijar fecha y hora. Me reservo el derecho a presentárselo al despacho oportunamente por escrito y de realizarlo verbalmente. Busco provocar confesión.

DECLARACIÓN DE PARTE: Solicito con todos respeto, se decrete la declaración de parte para que se me autorice interrogar a la demandada LUZ MARINA UPEGUI ARBOLEDA.

TESTIMONIAL: Sírvase señor Juez hacer comparecer a su despacho a las siguientes personas, quienes son mayores de edad para que declaren sobre lo que sepan y les conste sobre los hechos de la demanda y su contestación. Son ellas:

- Carlos Alberto López Herrera, identificado con cédula de ciudadanía 10.240.675, quien declarará sobre el retiro que existe entre el inmueble y el río, la prohibición de construir en dicho lote, la irrupción e intromisión en el inmueble y demás actos de perturbación sobre el establecimiento de comercio Lava Autos El Trébol. Puede ser citado en su dirección electrónica carlosalopezh@gmail.com, teléfono 3108316853.
- Samuel Antonio Upegui Arboleda, identificado con cédula de ciudadanía 10.225.193, quien declarará sobre los cercos que fueron retirados por los propietarios del inmueble, el paso de volquetas por el inmueble y demás actos de perturbación sobre el establecimiento de comercio Lava Autos El Trébol. Puede ser citado en el teléfono 3106826303, no posee correo electrónico.
- Héctor Coca González, identificado con cédula de ciudadanía 10.248.765, quien declarará sobre los cercos que fueron retirados por los propietarios del inmueble, el paso de volquetas por el inmueble y demás actos de perturbación sobre el establecimiento de comercio Lava Autos El Trébol. Puede ser citado en el teléfono 3132559410, no posee correo electrónico.
- Javier Buitrago Burgos, identificado con cédula de ciudadanía 10.269.107, quien declarará sobre los cercos que fueron retirados por los propietarios del inmueble, el paso de volquetas por el inmueble y demás actos de perturbación sobre el establecimiento de comercio Lava Autos El Trébol. Puede ser citado en el teléfono 3124312726, no posee correo electrónico.
- Alberto Cardona Osorio, identificado con cédula de ciudadanía 10.241.859, quien declarará sobre los cercos que fueron retirados por los propietarios del inmueble, el paso de volquetas por el inmueble y demás actos de perturbación sobre el establecimiento de comercio Lava Autos El Trébol. Puede ser citado en el teléfono 3166462760, no posee correo electrónico.

DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

DE LA DEMANDADA: La dirección indicada en la demanda ya no le corresponde, por lo que se informa que recibe notificaciones en la dirección electrónica lumua2010@hotmail.com

DEL SUSCRITO APODERADO: Calle 20 No. 21 - 38, oficina 901 Edificio Banco de Bogotá, teléfono 3113262096, en Manizales, dirección electrónica juand0108@hotmail.com.

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

.....

De usted atentamente,

JUAN DAVID PÉREZ LÓPEZ
C.C. 16'072.104 DE MANIZALES
T.P. 159.937 del C.S. de la J.

Poder Luz Marina Upegui

luz marina upegui arboleda <lumua2010@hotmail.com>

Lun 24/08/2020 6:34 AM

Para: juand0108@hotmail.com <juand0108@hotmail.com>

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

REFERENCIA: Proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado.

DEMANDANTE: Millán y Asociados Propiedad Raiz S.A.S.

DEMANDADOS: Luz Marina Upegui Arboleda

RADICADO: 2019 - 768

ASUNTO: Otorgamiento de poder.

LUZ MARINA UPEGUI ARBOLEDA, mayor de edad y domiciliada en Manizales, identificada como aparece al pie de mi firma, me permito manifestarle que le otorgo poder especial, amplio y suficiente a JUAN DAVID PÉREZ LÓPEZ, mayor de edad, domiciliado en Manizales, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de su firma, para que me represente en el proceso indicado en la referencia.

Faculto al apoderado para: Recibir, transigir, conciliar, desistir, reasumir, sustituir, renunciar este poder y en general para todo lo que la ley le faculte en representación de mis intereses, excepto para confesar. Además queda el apoderado facultado para tachar documentos.

De usted atentamente,

LUZ MARINA UPEGUI ARBOLEDA

C.C. 24.314.554

Acepto,

JUAN DAVID PÉREZ LÓPEZ
C.C. 16'072.104 de Manizales
T.P. 159.937 del C.S. de la J.
Dirección electrónica: juand0108@hotmail.com

Enviado desde mi HUAWEI P smart 2019

 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: 1	

CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES CIVIL Y FAMILIA - MANIZALES

ACUSE DE RECIBIDO

FECHA: Martes 25 de Agosto del 2020

HORA: 16:02:16

Se ha registrado en el sistema, la carga de 2 archivo(s) suscrito(s) a nombre de; **JUAN DAVID PEREZ LOPEZ**, con el radicado; 201900768, correo electrónico registrado; juand0108@hotmail.com, dirigido(s) al JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-20200825160216-398

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co
8879620 ext. 11600

JUAN DAVID PEREZ LOPEZ

ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

REFERENCIA: Proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado.
DEMANDANTE: Millán y Asociados Propiedad Raiz S.A.S.
DEMANDADOS: Henry Murillo Arboleda
RADICADO: 2019 - 768
ASUNTO: Constancia envío respuestas a parte demandante.

JUAN DAVID PÉREZ LÓPEZ, apoderado de los codemandados en el proceso de la referencia, me permito aportar al despacho la constancia de envío a la parte demandante de la respuesta de la demanda de ambos, así como los documentos anexados, con el fin de dar cumplimiento a la exigencia del artículo 3 del decreto 806 de 2020 en concordancia con el artículo 78 numeral 5 del Código General del Proceso.

En consecuencia de lo anterior, queda surtido el traslado de las excepciones de mérito propuestas, según lo ordenado en el artículo 370 del C.G.P. en concordancia con el parágrafo del artículo 9 del decreto 806 de 2020, por lo que debe prescindirse del traslado por secretaría.

De usted atentamente,

JUAN DAVID PÉREZ LÓPEZ
C.C. 16'072.104 DE MANIZALES
T.P. 159.937 del C.S. de la J.

Respuesta demanda Juzgado Segundo Civil Municipal 17001400300220190076800

Juan David Perez Lopez <juand0108@hotmail.com>

Mar 25/08/2020 3:37 PM

Para: aureliocalderon@une.net.co <aureliocalderon@une.net.co>; dircontabilidad@millanenlinea.com <dircontabilidad@millanenlinea.com>

 11 archivos adjuntos (5 MB)

1. Poder Luz Marina Upegui.pdf; 2. Respuesta demanda.pdf; 1. CORREO ENVIO PODER.pdf; 2. PODER DR JUAN DAVID REPRESENTAR DEMANDA MILLAN.pdf; 3. Respuesta demanda.pdf; 4. PAGO JUNIO 2020.pdf; 5. PAGO JULIO 2020.pdf; 6. PAGO AGOSTO2020.pdf; 7. Reclamacion millan 23 de marzo de 2019.pdf; 8. Respuesta Millán 8 de abril de 2019.pdf; 9. Solicitud disminucion arrendamiento.pdf;

Buenas tardes. En virtud de lo ordenado en el artículo 3 del decreto 806 de 2020, en concordancia con el artículo 78, numeral 5 del Código General del Proceso, me permito enviar respuesta brindada por los codemandados HENRY MURILLO ARBOLEDA y LUZ MARINA UPEGUI ARBOLEDA dentro del proceso de la referencia, junto con los documentos que se relacionan como pruebas.

Cordialmente,

JUAN DAVID PÉREZ LÓPEZ

Abogado

Especialista en Derecho Procesal

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social

Calle 20 No. 21 - 38 Of. 901

(6) 8825045 - (6) 8803916 - 3113262096

Manizales