

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

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Viernes 22 de Julio del 2022

HORA: 4:38:26 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **JOEL ALBERTO QUINTERO RAMIREZ**, con el radicado; **202200306**, correo electrónico registrado; **joelalberto@quinteroyramirez.com**, dirigido al **JUZGADO 4 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**

Archivo Cargado

CONTESTACION.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220722163829-RJC-25071

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales, Caldas, 22 de Julio 2022.

Señores:
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES CALDAS.
Ciudad.

REFERENCIA: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN
INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ
Identificada CC. 30.397.804 de Manizales Caldas.
DEMANDADA: JHON JAIRO OSORIO GRAJALES
Identificado CC. 30.397.804 de Manizales Caldas y
FABIO ESTRADA ÁLVAREZ
Identificado CC. 10.212.164
RADICADO: 2022-00306.

JOEL ALBERTO QUINTERO RAMÍREZ, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.856.987 de Pensilvania Caldas, con T.P. 301.965 del CSJ, con dirección de notificaciones la calle 20 No. 21-38 Edificio Banco de Bogotá, Oficina 604, Manizales teléfonos 3145956138 fijo 8915090, correo electrónico: joelalberto@quinteroyramirez.com, para que trámite en mi nombre, proceso, actuando en nombre y representación de **JHON JAIRO OSORIO GRAJALES** persona mayor de edad y vecino de Manizales, Caldas, identificado con CC. 30.397.804 y **FABIO ESTRADA ÁLVAREZ** persona mayor de edad y vecino de Manizales, Caldas, identificado con C.C 10.212.164, con todo respeto solicito se sirva reconocerme personería jurídica, en ejercicio del referido mandato, estando dentro del término legal, procedo a dar contestación a la demanda que ha dado origen al proceso de la referencia, en los siguientes términos

1. RESPUESTA A LOS HECHOS MENCIONADOS EN LA DEMANDA:

HECHO PRIMERO: Es CIERTO PARCIALMENTE y lo explico la celebración del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, no fue suscrita el día 30 de agosto de 2019, como lo menciona el accionante, toda vez que el acto jurídico allí relacionado es una modificación al contrato que inicio el día septiembre 01 de 2015.

Conforme a lo anterior, cabe aclarar que antes de la fecha de la modificación del contrato, es decir el día Agosto 30 de 2019, las partes ARRENDADORA: MARIA HELENA BUITRAGO C.C30.286.121 y los ARRENDATARIOS: JHON JAIRO OSORIO GRAJALES C.C 10.284.52, COARRENDATARIO: CESAR AUGUSTO CORREDOR OSORIO C.C75.088.669, COARRENDATARIO: FABIO ESTRADA ALVAREZ C.C 10.212.164, suscribieron CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL ubicado en la carrera 23 Nro. 23-43 Manizales Caldas, con fecha de iniciación del contrato el día Septiembre 01 de 2015 con prorrogas de periodos sucesivos e iguales a un AÑO.

Por consiguiente, la parte demandada iniciaron su actividad económica de conformidad al Numeral 2 Artículo 13 del Código de Comercio:

ARTÍCULO 13. <PRESUNCIÓN DE ESTAR EJERCIENDO EL COMERCIO>. Para todos los efectos legales se presume que una persona ejerce el comercio en los siguientes casos:

2) Cuando tenga establecimiento de comercio abierto."

Permaneciendo en el local comercial ejerciendo su actividad de comercio, de manera continua, además, entre las partes, no se suscribió documento o existió manifestación para la TERMINACIÓN de mutuo acuerdo o unilateral del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, con fecha de inicio Septiembre 01 de 2015, prorrogándose de forma continua el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL, lo anterior con fundamento en el código de comercio artículo:

"ARTÍCULO 515. <DEFINICIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO>. Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales..."

Ahora bien, lo que se estableció en la modificación del Contrato de Arrendamiento del Local Comercial, el día agosto 30 de 2019 fue el cambio e destinación económica de VENTA DE CELULARES Y ASESORIOS a VENTA DE CREMAS.

ESTIPULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL EN EL TIEMPO:

FECHA DE SUSCRIPCION:	FECHA DE INICIO:
SEPTIEMBRE 01 DE 2015	SEPTIEMBRE 01 DE 2015

PRORROGA 1	SEPTIEMBRE 01 DE 2016
PRORROGA 2	SEPTIEMBRE 01 DE 2017
PRORROGA 3	SEPTIEMBRE 01 DE 2018
PRORROGA 4	SEPTIEMBRE 01 DE 2019

MODIFICACION 001 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL:

FECHA DE SUSCRIPCION:	FECHA DE PRORROGA:
AGOSTO 30 2019	SEPTIEMBRE 01 DE 2019

PRORROGA 5	SEPTIEMBRE 01 DE 2020
PRORROGA 6	SEPTIEMBRE 01 DE 2021
PRORROGA 7	SEPTIEMBRE 01 DE 2022

HECHO SEGUNDO: ES CIERTO PARCIALMENTE, aclarando en cuando al momento de iniciar el contrato de arrendamiento del local comercial se pactó la suma de TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCL (\$340.000.00) para lo cual en la

modificación realizada el día 30 de agosto de 2009, se estipuló un nuevo canon de arrendamiento por valor de CUATROSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCL (\$440.000.00); y para la fecha de presentación de la demanda ascendía a la suma de QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MCL (\$532.400.00).

HECHO TERCERO: ES CIERTO.

HECHO CUARTO: NO ES CIERTO, explico: El contrato inicio el día Septiembre 01 de 2015 y se ha ido prorrogando periódicamente cada año, como se indicó en el hecho segundo.

HECHO QUINTO: No es cierto, toda vez que el contrato se ha prorrogado de la siguiente manera:

ESTIPULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL EN EL TIEMPO:

FECHA DE SUSCRIPCION:	FECHA DE INICIO:
SEPTIEMBRE 01 DE 2015	SEPTIEMBRE 01 DE 2015

PRORROGA 1	SEPTIEMBRE 01 DE 2016
PRORROGA 2	SEPTIEMBRE 01 DE 2017
PRORROGA 3	SEPTIEMBRRRE 01 DE 2018
PRORROGA 4	SEPTIEMBRE 01 DE 2019

MODIFICACION 001 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL:

FECHA DE SUSCRIPCION:	FECHA DE PRORROGA:
AGOSTO 30 2019	SEPTIEMBRE 01 DE 2019

PRORROGA 5	SEPTIEMBRE 01 DE 2020
PRORROGA 6	SEPTIEMBRE 01 DE 2021
PRORROGA 7	SEPTIEMBRRRE 01 DE 2022

HECHO SEXTO: ES CIERTO.

HECHO SÉPTIMO: ES CIERTO, en el entendido que la señora MARIA ELENA BUITRAGO, suscribió documento calendado el día NOVIEMBRE 30 DE 2020 a la señora DIANA PAOLA GOMEZ GOMEZ, en donde se le entrega la cesión del contrato de arrendamiento, sobre el local comercial ubicado en la Dirección CRA 23 NRO.27-43 Manizales Caldas, tal como se aporta en los anexos.

No obstante, no es cierto como se indica en el hecho tercero, ya que el local comercial está ubicado en la carrera 23 Nro.27-45 de Manizales Caldas y la

dirección indicada en la cesión carrera 23 No. 27-43, no corresponde al local comercial objeto de litigio, así mismo la cesión carece de legitimidad entre tanto no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 1960 del Código Civil:

"Artículo 1960. Notificación o aceptación

La cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste..."

Como se puede verificar, la cesión del contrato de arrendamiento no se tramitó con las solemnidades establecidas por la Ley y el mismo no fue notificado en debida forma al arrendatario.

HECHO OCTAVO: ES CIERTO, en el entendido que los pagos se hacían a una cuenta bancaria que le indicó la señora MARIA ELENA BUITRAGO SALAZAR al señor JHON JAIRO OSORIO GRISALES, así cuenta número 70685464835 del banco BANCOLOMBIA.

HECHO NOVENO: ES CIERTO PARCIALMENTE explico: Si bien existe la Resolución Nro.221-10056-RE/LC que autoriza una obra de adecuación, modificación y ampliación, con el fin de lograr una edificación de tres pisos que constara de siete locales destinados comercio y servicios, sin ninguna unidad de vivienda, ha de indicarse que las obras a realizar presuntamente, ya fueron realizadas.

HECHO DÉCIMO: NO ME CONSTA, explico: para toda obra debe existir contrato de obra civil suscrito con una persona idónea (ingeniero civil, arquitecto o técnico de obra civil) y que determine la contratación de las obras civiles y la suscripción de la respectiva acta e inicio de la obra, la cual brilla por su ausencia. Lo que si hay es una Resolución por medio de la cual se autoriza una obra en el inmueble de mayor extensión, pero en lo que respecta al local comercial que se pretende restituir, las obras ya se realizaron sin necesidad de haber restituido.

HECHO DECIMO PRIMERO: ES CIERTO PARCIALMENTE, aclarando que las partes estipularon en la cláusula octava, la forma de realizar el preaviso, la cual es inoperante por cuanto la misma tiene su origen legal artículo 524 el código de comercio la cual es de imperativo cumplimiento la cual prevalece ante el acuerdo de voluntades entre las partes, como reza en el código de comercio:

ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

ARTÍCULO 524. <CARÁCTER IMPERATIVO DE ESTAS NORMAS>. Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.

HECHO DÉCIMO SEGUNDO: ES CIERTO y así se explicó en el numeral anterior.

HECHO DÉCIMO TERCERO: NO ES CIERTO, entre tanto que el documento que se aporta en el anexo 2 de la demanda, se encuentra calendado el día 30 de octubre de 2021, ahora bien, de conformidad con el artículo 2 del código de comercio, se

procede a dar aplicación a lo establecido en las disposiciones de la legislación civil, que reglamentan la materia esto es el artículo 23 de la Ley 820 de 2003:

"ARTÍCULO 23. REQUISITOS PARA LA TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL ARRENDADOR MEDIANTE PREAVISO CON INDEMNIZACIÓN. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma."

El presunto documento del preaviso efectuado el día 02 de noviembre de 2021, no cumple con los requisitos legales, entre tanto que no se anexa prueba que determine su notificación por los servicios postales autorizados, ni la prueba de consignación en favor del arrendador de la indemnización estipulada en el contrato de arrendamiento.

HECHO DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO, que la parte demandada, recibiera por servicios postales autorizados el documento de preaviso tal como lo manifiesta en el hecho. Lo que sí ha hecho la propietaria es impedir que el establecimiento funcione desde antes del mes de abril de 2021 cuando pretendió realizar un arreglo de una pared que estaba en esterilla y según dicen en desplome hacia el local, arreglo que solo fue realizado hasta el 15 de mayo de 2022 que fue entregado por el ingeniero SEBANTIAN PERALTA LOPEZ, pese a que en documentos la fecha de entrega era para mayo 10 de 2022.

HECHO DECIMO QUINTO: NO ES CIERTO, toda vez que el contrato se prorrogó desde el día SEPTIEMBRE 01 DE 2021, hasta el día SEPTIEMBRE 01 de 2022, es decir que el preaviso debería haberse realizado con seis (6) meses de anticipación antes de la fecha de terminación del contrato, debiéndose notificar el preaviso antes del día FEBRERO 28 DE 2022, lo cual no hizo, apoyando su solicitud en la falsa creencia de que debería pedirlo con seis (6) meses de anticipación al inicio de la obra como lo indica la norma del Código de Comercio que transcribo:

"ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato

inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente..."

HECHO DECIMO SEXTO: ES CIERTO Parcialmente, en el entendido que la notificación de la resolución 22-10056re/lc del 17 de febrero de 2022 fue notificada el día 22 de febrero de 2022 a la propietaria, teniendo este periodo (22 de febrero de 2022 al 28 de febrero de 2022 para realizar notificar el desahucio); y proceder a realizar la entrega del inmueble el día SEPTIEMBRE 1 DE 2022.

HECHO DECIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO, desde el punto legal porque no existe un peritaje por un profesional objetivo, idóneo y competente, que demuestre si esta obra debe ser reconstruida, reparado o con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva, puesto que el establecimiento de comercio se encuentra en el primer piso, de conformidad con el Código de Comercio:

ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Agrego, que a la fecha las obras que presuntamente se iban a realizar, ya se hicieron, prueba de ellos es la instalación de la resolución en el inmueble a modificar y la culminación de obras, de no ser así como se explica la instalación de avisos de arrendamiento, como lo pruebo con el registro fotográfico.

HECHO DECIMO OCTAVO: NO ME CONSTA, puesto resolución 22-10056re/lc expedida por la curaduría primera de Manizales, en la parte resolutive autorizo la obra de adecuación, modificación y ampliación de la edificación, con el fin de lograr una edificación de 3 pisos que constará de 7 locales destinados a comercio y servicio, sin ninguna unidad de vivienda. Por tal motivo las afirmaciones de demolición de que habla el hecho no están descritas en la resolución de aprobación de las obras, puesto que las mismas hace referencia a una ampliación y no a una demolición.

HECHO DECIMO NOVENO: ES CIERTO PARCIALMENTE, es cierto en cuanto al pago oportuno de los cánones de arrendamiento por parte del ARRENDATARIO a la ARRENDADORA, en cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento bajo la causal de terminación del Código de Comercio, numeral 3 del Artículo 518 y de conformidad con artículo 519, deberá probarlo a través de un peritaje presentado por persona objetiva, idónea y competente, puesto manifiesta que la infraestructura debe ser demolida lo aprobado por la autoridad administrativa mediante resolución fue la licencia de adecuación, modificación y ampliación de la edificación y no media una licencia de construcción de obra nueva.

ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. El empresario que a título de arrendamiento haya

ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

"ARTÍCULO 519. <DIFERENCIAS EN LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO>. Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos...

HECHO VIGESIMO: NO ES CIERTO, en cuanto a que se estableció en el contrato de arrendamiento del local comercial una cláusula de terminación del contrato con un preaviso no menor a seis (6) meses y una indemnización de dos meses de canon de arrendamiento, la misma cláusula para la ley comercial resulta ineficaz puesto que el artículo 518 del código de comercio determina que el arrendamiento del establecimiento de comercio tiene por derecho propio la renovación siempre y cuando tenga una antigüedad no menor a dos (2) años, ahora bien dentro de las causales establecidas para la terminación del contrato se encuentra: "Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."; como se desprende de la resolución 22-10056re/lc expedida por la curaduría primera de Manizales, en la parte resolutive autorizo la obra de adecuación, modificación y ampliación de la edificación, y no licencia de construcción, situación que amerita decretar la práctica de la prueba pericial que determine la necesidad de la entrega y desocupación del local comercial arrendado.

HECHO VIGESIMO PRIMERO: NO CIERTO, puesto que el contrato de arrendamiento se encuentra en su séptima prorrogación, toda vez que no se realizó el preaviso en los términos previstos a las formalidades de ley, no es obligación del ARRENDATARIO entregar el local comercial a la ARRENDATARIA pese a tramitar licencia de remodelación.

HECHO VIGESIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO, se explica que el inmueble arrendado consta de 1,7 mts cuadrados, 85 cms de frente por 2 mts de fondo que incluye lavamos y letrina.

HECHO VIGESIMO TERCERO: NO ES CIERTO, en cuanto al presunto preaviso efectuado el día 02 de noviembre de 2021, no existe un documento con esa fecha de expedición o un recibido del preaviso por parte del ARRENDATARIO O CORRENDATARIO, donde medie un servicio postal autorizado.

En cuanto a la firma de recibido por la parte demandada, el día 20 de mayo de 2022, el documento indica en el asunto un aviso de iniciación de obra, no un

preaviso de terminación de contrato de arrendamiento de local comercial y no fue notificado dentro del término legal y bajo las condiciones establecidas en el artículo 522 del código de comercio, teniendo prórroga automática del contrato de arrendamiento hasta el día septiembre 01 de 2022.

Menos aún es cierto que existen retrasos en el inicio de las obras, toda vez como se muestran en las fotografías que se aportan a esta contestación, las obras de remodelación ya fueron iniciadas por parte de la propietaria, la cual puso la valla de aviso de inicio de obras y las mismas fueron ejecutadas, siendo otorgado permiso de ocupación, toda vez que ya existen locales comerciales ocupados; sin que el local comercial arrendado ocasionase dificultad en la ejecución de la obra.

HECHO VIGESIMO CUARTO: NO ES CIERTO, el establecimiento de comercio se encuentra inscrito ante cámara de comercio, sin embargo, este hecho no es relevante puesto que el numeral 3 del artículo 13 del código de comercio, establece:

ARTÍCULO 13. <PRESUNCIÓN DE ESTAR EJERCIENDO EL COMERCIO>. Para todos los efectos legales se presume que una persona ejerce el comercio en los siguientes casos:

3) Cuando se anuncie al público como comerciante por cualquier medio.

Así las cosas, se ejecutan actividades comerciales desde el día septiembre 01 de 2015, anunciadas al público, tal como consta en los contratos de arrendamiento.

2. FRENTE A LAS PRETENSIONES

1. ME OPONGO, porque con la sola contestación se prueba que las obras a realizar en el Local comercial que ocupa mi representado, no ameritan desocupar el inmueble, además porque las mismas ya se realizaron. Además, porque no se cumplió con el término que dicta la norma para el pre aviso para efectuar el desahucio, en el entendido que el contrato de arrendamiento suscrito con la señora MARIA HELENA BUITRAGO, se inició el día septiembre 1 de 2015 y el mismo ha sido prorrogado automáticamente por ocho (8) periodos hasta el día septiembre 1 de 2023, de conformidad al artículo 518 del código de comercio.

2. Me opongo a la prosperidad de dicha pretensión por las mismas razones expuesta en el numeral anterior.

3. Me opongo a la prosperidad de dicha pretensión por las mismas, ya que la ley establece para estos casos un proceder diferente, acogiéndome a lo reglado por los artículos 521 y 522 del Código del Comercio.

4. Me opongo, a la prosperidad de esta pretensión en razón a que los comunicados remitidos a los demandados no se hicieron conforme a la Ley ni medio dentro del término de ley un servicio postal autorizado, tal como se adujo en la contestación de los hechos.

5. Esto es una consecuencia de la decisión que tomará la señora Juez.

6. Como dije en la anterior, es una decisión de la Señora Juez consecencial.

7. Me opongo, porque esta es una disposición legal que se aplica a la parte vencida en juicio.

8. No es una pretensión.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

1. En el caso de que resulte probada la terminación del contrato de arrendamiento, **SOLICITO** que conforme a lo reglado en el artículo 522 del Código del Comercio, se me reconozca la indemnización a mi representado por los perjuicios causados, según estimación de peritos los cuales deberá designar Usted señora Juez a cargo de esta parte los cuales consignare cuando así lo disponga el Despacho, que contenga lucro cesante y daño emergente sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

ME OPONGO, Ahora bien no existe causal normativa que pruebe la obligación de dar por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial, toda vez que la invocada por el accionante establecido en el numeral 3 artículo 518 del código de comercio, no resulta probada entre tanto que las obras civiles de adecuación, modificación y ampliación de la edificación ya fueron ejecutadas, sin necesidad de que existiera entrega o desocupación del local comercial como se logra observar en el registro fotográfico aportado.

PRETENSION TERCERA: **ME OPONGO**, entre tanto que no es un pretensión sino una obligación de la parte actora Según lo establecido en el artículo 2 del código de comercio, se procede a dar aplicación a lo establecido en las disposiciones de la legislación civil, que reglamentan la materia esto es el artículo 23 de la Ley 820 de 2003:

"ARTÍCULO 23. REQUISITOS PARA LA TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL ARRENDADOR MEDIANTE PREAVISO CON INDEMNIZACIÓN. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización..."

Ahora bien si la parte demandante pretende pagar una indemnización por reconocer que se terminó el contrato de arrendamiento sin justa causa la misma debe ser consignada a órdenes del juzgado como lo ordena la norma.

PRETENSION CUARTA: **ME OPONGO**, pese a que la parte demandante, por medio de Guía Numero 9130546919 de fecha 28 de Mayo de 2021, recibió una comunicación, pero a la fecha no existe documento cotejado del mismo, para constatar que la comunicación enviada por este medio indicara un preaviso y dado ello confirmar si está dentro de los términos de ley.

En cuanto al presunto aviso efectuado el día 02 de Noviembre de 2021, no existe un documento con esa fecha de expedición o un recibido del preaviso por parte del ARRENDATARIO O CORRENDATARIO, ni devolución de guía donde medie un servicio postal autorizado.

En cuanto a la firma de recibido por la parte demandada, el día 20 de mayo de 2022, el documento indica en el asunto un aviso de iniciación de obra, no un preaviso de terminación de contrato de arrendamiento de local comercial y no se encuentra dentro del término y condiciones establecidas de ley.

PRETENSIÓN QUINTA: **ME OPONGO**, en razón a que no existe causal de terminación del contrato.

PRETENSIÓN SEXTA: **ME OPONGO**, en razón a que no existe causal de terminación del contrato.

PRETENSIÓN SEPTIMA: **ME OPONGO**, solicitó que se conde a la parte demandante a las agencias en derecho y gastos procesales que se incurrió en el presente proceso.

PRETENSIÓN OCTAVA: No me pronuncio.

3. EXCEPCIONES DE MERITO

3.1 FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA.

La anterior afirmación se encuentra sustentada en los artículos 887,888, 890, 892, 894, 901 del Código de Comercio y 1960 del Código Civil, veamos:

"CÓDIGO DE COMERCIO

CAPÍTULO VI.

CESIÓN DE CONTRATO

ARTÍCULO 887. <CESIÓN DE CONTRATOS>. En los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por la ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado dicha sustitución.

ARTÍCULO 888. <FORMAS PARA HACER LA CESIÓN>. La sustitución podrá hacerse por escrito o verbalmente, según que el contrato conste o no por escrito.

Si el contrato consta en escritura pública, la cesión podrá hacerse por escrito privado, previa autenticación de la firma del cedente, si ésta no es auténtica o no se presume tal, pero no producirá efectos respecto de terceros mientras no sea inscrita en el correspondiente registro.

Si el contrato consta en un documento inscrito que, a pesar de no ser título-valor, esté otorgado o tenga la cláusula "a la orden" u otra equivalente, el endoso del

documento bastará para que el endosatario se sustituya al endosante en las relaciones derivadas del contrato.

ARTÍCULO 892. <RESPONSABILIDADES DEL CEDENTE Y CESIONARIO DESPUÉS DE NOTIFICADA LA CESIÓN>. El contratante cedido no podrá cumplir válidamente en favor del cedente las prestaciones derivadas del contrato cedido, una vez notificada o aceptada la cesión o conocido el endoso.

ARTÍCULO 894. <FECHA DESDE QUE LA CESIÓN TIENE EFECTOS FRENTE AL CONTRATANTE CEDIDO Y TERCEROS>. La cesión de un contrato produce efectos entre cedente y cesionario desde que aquella se celebre; pero respecto del contratante cedido y de terceros, sólo produce efectos desde la notificación o aceptación, salvo lo previsto en el inciso tercero del artículo 888."

"CÓDIGO CIVIL

ARTICULO 1960. <NOTIFICACION O ACEPTACION>. La cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste."

Quien suscribió el contrato de arrendamiento fue la señora MARIA HELENA BUITRAGO C.C30.286.121, quien tenía el dominio del bien inmueble arrendado, ahora bien, la cesión Elaborada el día 30 de noviembre de 2020 a la señora DIANA PAOLA GOMEZ GOMEZ, C.C30.397.804, no fue notificada a los accionantes a través de servicio postal, como se hace referencia en el acápite de pruebas, en consecuencia la misma carece de validez jurídica entre tanto que es requisito sine qua non.

Ahora bien, frente a la calidad de arrendataria se estable que la misma debe constar en el contrato de arrendamiento o se debe constituir la notificación de la cesión del contrato de arrendamiento entre el cedente y el cesionario a los arrendatarios, situación que no logra ser probada en debida forma en la presentación de la demanda, produciendo validez en la misma.

Para el caso que nos ocupa, si la propietaria del predio pretende asumir la legitimación de la restitución del bien inmueble arrendado, sin el pleno cumplimiento de la validez de la cesión del contrato de arrendamiento, la misma deberá, acudir a constituir la prueba de la existencia de la relación contractual por ser esta una relación meramente verbal y no encontrándose amparada en el contrato de arrendamiento suscrito entre MARIA HELENA BUITRAGO y los demandados.

Puesto que la señora DIANA PAOLA GOMEZ GOMEZ, C.C30.397.804 no acredita su calidad cesionaria del contrato de arrendamiento entre las partes ARRENDADORA: MARIA HELENA BUITRAGO C.C30.286.121 y los ARRENDATARIOS: JHON JAIRO OSORIO GRAJALES C.C 10.284.52, COARRENDATARIO: CESAR AUGUSTO CORREDOR OSORIO C.C75.088.669, COARRRENDATARIO: FABIO ESTRADA ALVAREZ C.C 10.212.164; impidiendo que se constituya la legitimación en la causa por activa, por la indebida notificación en la cesión del contrato de arrendamiento.

3.2. INEFICACIA DEL DESAHUCIO

Aclarando que las partes estipularon en la cláusula octava, la forma de realizar el preaviso, sin embargo, la misma estipulación no se encuentra ajustada a las normas imperativas según lo establecido en el artículo 524 el código de comercio y esta disposición prevalece ante el acuerdo de voluntades entre las partes, como reza en el código de comercio:

ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

ARTÍCULO 524. <CARÁCTER IMPERATIVO DE ESTAS NORMAS>. Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.

Entre tanto que el documento que se aporta en el anexo 2 de la demanda, se encuentra calendado el día 30 de octubre de 2021, ahora bien de conformidad con el artículo 2 del código de comercio, se procede a dar aplicación a lo establecido en las disposiciones de la legislación civil, que reglamentan la materia esto es el artículo 23 de la Ley 820 de 2003:

"ARTÍCULO 23. REQUISITOS PARA LA TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL ARRENDADOR MEDIANTE PREAVISO CON INDEMNIZACIÓN. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

El presunto documento del preaviso efectuado el día 02 de Noviembre de 2021, no cumple con los requisitos legales, entre tanto que no se anexa prueba que determine su notificación por los servicios postales autorizados, ni la prueba de consignación en favor del arrendador de la indemnización estipulada en el contrato de arrendamiento.

Si bien es cierto los artículos 518 y 520 del Código de Comercio establecen las condiciones para dar por terminado un contrato de arrendamiento de local comercial, es claro que para que el desahucio y terminación ocurran, debe respetarse celosamente el debido proceso al arrendatario, esto es comunicar con antelación a 6 meses de la fecha de terminación del contrato, de lo contrario cualquier terminación será nula de pleno derecho al ser las disposiciones de arrendamiento normas de orden público, por cuanto acaece el derecho a la renovación del contrato establecido en el artículo 518 del Código de Comercio, y no se probó incumplimiento alguno del contrato.

3.3. INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE TERMINACION DEL CONTRATO.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento bajo la causal de terminación del Código de Comercio, numeral 3 del Artículo 518 y de conformidad con artículo 519, queda sujeto a que se pruebe según peritaje realizado por una persona objetiva, idónea y competente, puesto a lo manifestado en la demanda la infraestructura debe ser demolida, y según revisión del acto administrativo lo aprobado por la autoridad administrativa mediante resolución fue la licencia de adecuación, modificación y ampliación de la edificación y no media una licencia de construcción de obra nueva, que constituye su demolición.

En cuanto a la afirmación de que existen retrasos en el inicio de las obras, no es válida la afirmación, toda vez como se muestran en las fotografías que se aportan a esta contestación, las obras de remodelación ya fueron iniciadas por parte de la propietaria, la cual puso la valla de aviso de inicio de obras y las mismas fueron ejecutadas, siendo otorgado permiso de ocupación, puesto que ya existen locales comerciales ocupados; sin que el local comercial arrendado por el accionado ocasionase dificultad en la ejecución de la obra.

3.4 EXCEPCIÓN GENÉRICA DE DECLARATORIA OFICIOSA.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 282 del Código General del Proceso., cuando se hallen probados hechos que constituyen una excepción o un medio de defensa del demandado, deberá reconocerlos oficiosamente en la sentencia, por enervar el derecho sustancial pretendido por la parte demandante.

4. PRUEBAS:

Solicito señor Juez se tenga como pruebas todas y cada una de las solicitadas por la parte demandante a las cuales me adhiero.

PERICIAL:

Solicito señor Juez que sean decretadas las siguientes pruebas:

4.1. Se solicita sea decretado dictamen pericial, tiene por objeto determinar si se requiere desahuciar al arrendatario conforme a las obras civiles autorizadas por la licencia de adecuación, modificación y ampliación de la edificación, prueba que será asumida por la parte que la solicita. Así mismo deberá cuantificar los perjuicios morales y materiales, este último lo referente daño emergente y lucro cesante por los meses que el local ha permanecido cerrado debido a las obras, costo que será asumido por esta parte.

4.2. Se solicita sea decretado inspección judicial, para verificar el estado físico del inmueble de mayor extensión en donde se ubica el local comercial.

4.3. Se solicita requerir a la Curaduría Urbana Primera de Manizales para que aporte el expediente administrativo, como prueba documental, en donde se allegue los planos que determine los lugares de obra a realizar en el inmueble de mayor extensión.

4.4. Se solicita requerir a la Secretaría de Planeación o la que haga las veces de control urbano, del Municipio de Manizales para que aporte el certificado de ocupación de obra civil, del inmueble que fue remodelado.

4.5. Se decreta Interrogatorio de Parte de la señora DIANA PAOLA GOMEZ GOMEZ, C.C 30.397.804, El cual se presentará interrogatorio en sobre cerrado para el día en que fije la audiencia de la práctica de esta prueba, que tiene por objeto corroborar los hechos objeto de la presente contestación.

DOCUMENTAL APORTADA:

- Contrato de Local Comercial con fecha de inicio el día septiembre 01 de 2015.
- Contrato de Local Comercial con fecha de inicio el día septiembre 01 de 2019.
- Registro fotográfico de la obra construida en el inmueble de mayor extensión.
- Certificado de cámara y comercio.

TESTIMONIAL

Sírvase señor juez citar al señor
Nombre: Sebastián Peralta López
Cedula: 1.053.864.466

El día de la audiencia este apoderado la citará a la oficina para que rinda el testimonio a través de la plataforma que indique el Juzgado.

El testigo ilustrara el Despacho sobre la no necesidad de desalojar el local comercial para la realización de las obras ya que su profesión es la de ingeniero civil.

Sírvase señor juez citar a la señora
Nombre: Natalia Suarez Parra
Cedula: 1.053.872.059
Teléfono:3174937566

El día de la audiencia este apoderado la citará a la oficina para que rinda el testimonio a través de la plataforma que indique el Juzgado.

Esta testigo, depondrá sobre los inconvenientes que ha tenido para laborar en el local, ya es la empleada y los salarios que ha tenido que recibir de parte del demandado a pesar no poder laborar.

Para que bajo juramento declaren sobre los hechos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24 de la presente contestación de demanda.

5. ANEXOS:

- Poder
- Lo mencionado en el acápite de pruebas.

6. NOTIFICACIONES:

- **DEMANDADOS:** Las mismas que figuran en la demanda.

- **DEMANDADOS:** **JOHN JAIRO OSORIO GRAJALES**, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.284.521 expedida en Manizales, Caldas, dirección de notificaciones carrera 23 Nro. 27-45 Centro de la ciudad de Manizales, teléfono 3122791170 y correo electrónico jairoosorio1223@gmail.com, y **FABIO ESTRADA ALVAREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.212.164, dirección de notificaciones carrera 23 Nro. 27-45 Centro de la ciudad de Manizales, teléfono 3122791170 y correo electrónico jairoosorio1223@gmail.com,
- **APODERADO:** calle 20 No. 21-38 Edificio Banco de Bogotá, Oficina 604, Manizales teléfonos 3145956138 fijo 8915090, correo electrónico: joelalberto@quinteroyramirez.com

Atentamente,



JOEL ALBERTO QUINTERO RAMÍREZ

CC. No. 9.856.987 – T.P. 301.965 del C.S.J.

Calle 20 No. 21-38 Edificio Banco de Bogotá

Oficina 604, Manizales

Teléfonos 3145956138 fijo 8915090

Correo electrónico: joelalberto@quinteroyramirez.com

Manizales, Caldas, julio de 2022

Señor
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas.

JOHN JAIRO OSORIO GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.284.521 expedida en Manizales, Caldas, dirección de notificaciones carrera 23 Nro. 27-45 Centro de la ciudad de Manizales, teléfono 3122791170 y correo electrónico jairoosorio1223@gmail.com, y **FABIO ESTRADA ALVAREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.212.164, dirección de notificaciones carrera 23 Nro. 27-45 Centro de la ciudad de Manizales, teléfono 3122791170 y correo electrónico jairoosorio1223@gmail.com, por medio del presente escrito manifiesto a usted que confiero **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente al doctor **JOEL ALBERTO QUINTERO RAMÍREZ**, mayor de edad y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía N° 9856987 de Pensilvania, Caldas, y portador de la Tarjeta Profesional N° 301.965 del Consejo Superior de la Judicatura, para que conteste y lleve hasta su terminación la demanda **VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE LOCAL COMERCIAL**- promovida por la señora **DIANA PAOLA GOMEZ GOMEZ**.

Mi apoderado queda facultado para contestar demanda, conciliar, desistir, transigir, especialmente recibir, renunciar, sustituir, reasumir, negociar la deuda, tachar documentos, solicitar medidas cautelares y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato, en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

La dirección de contacto es la calle 20 Nro. 21-38 Edificio Banco de Bogotá, Oficina 604, Manizales, Caldas, teléfonos 3145956138, fijo 8915090, correo electrónico: joelalberto@quinteroqramirez.com

Atentamente,



JOHN JAIRO OSORIO GRAJALES

C.C. No. 10.284.521 expedida en Manizales, Caldas



FABIO ESTRADA ALVAREZ

C.C. Nro. 10.212.164

ACEPTO



JOEL ALBERTO QUINTERO RAMIREZ

CC. No. 9.856.987 expedida en Manizales

T.P. No. 301965 del C. S. de la J.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Lugar y fecha del contrato: Manizales, Septiembre 1 de 2.015

ARRENDADORA : INMOBILIARIA MARIA HELENA BUITRAGO C.C. 30.286.121

ARRENDATARIO : JHON JAIRO OSORIO GRAJALES C.C. 10.284.521

COARRENDATARIO : CESAR AUGUSTO CORREDOR OSORIO C.C.75.088.669

COARRENDATARIO : FABIO ESTRADA ALVAREZ C.C. 10.212.164

OBJETO: Conceder el goce de un inmueble local comercial, con servicios de luz. Este servicio correrá por cuenta del arrendatario, así como las multas que cobren las empresas públicas por el mal uso que le den. **TAL COMO SE ENTREGA EL INMUEBLE DEBEN DEVOLVERLO, DIRECCION: Carrera 23 No 23- 43. CERTIFICACION CATASTRAL:** Se autoriza por los arrendatarios llenarlos en hoja adicional. **CANON: TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE (\$340.000).** Pagaderos por adelantado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual por los arrendatarios, al arrendador o a su orden. **TÉRMINO DE DURACION: UN AÑO. FECHA DE INICIACION: Septiembre 1 DE 2.015, PRORROGA:** El contrato se prorrogará por períodos sucesivos e iguales a UN AÑO. Además de las anteriores estipulaciones, el arrendador, el arrendatario y el coarrendatario, convienen las siguientes **CLAUSULAS: Primera: Pago, Oportunidad y Sitio.** El arrendatario se obliga a pagar el canon acordado dentro de los plazos previstos, en la carrera 23 N° 19 - 47 Of. 204 en la Ciudad de Manizales. El canon se reajustará anualmente en la proporción máxima que autorice el Gobierno Nacional. **Segunda: Mora.** La mora por falta de pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada, facultará al arrendador para hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del bien, renuncia igualmente al derecho de oponerse a la caución del arriendo a que alude el Art. 2035 del Código Civil. **Tercera: Destinación.** El arrendatario se obliga a usar el inmueble para **VENTA DE CELULARES Y ACCESORIOS** y no podrá darle otro uso, ni ceder o transferir el inmueble sin la autorización escrita del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula, dará derecho al arrendador dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o en caso de cesión o subarriendo, se celebrará un nuevo contrato sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia el arrendatario. **Cuarta: Recibo y Estado,** El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato, en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos y adicionales. El arrendatario, a la terminación del contrato, deberá devolver a la arrendadora el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y usos legítimos. **Quinta: Mejoras.** El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley (Arts. 2028, 2029 y 2030 del C.C.) y no podrá realizar otras sin el consentimiento escrito de la arrendadora. **Sexta: Obligaciones de la partes.** Son obligaciones de las partes las siguientes: a) **De la arrendadora:** 1- Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos. 2- Mantener en el

inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato, también es causal de terminación unilateral del contrato por parte de la arrendadora, el tener en el inmueble animales domésticos perros,, etc. que afecten la tranquilidad de otros arrendatarios, o de los vecinos, sin mediar autorización escrita de la arrendadora. 3- Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil (Ley 56/85, Art. 11). **b) Del arrendatario:** 1-Pagar a la arrendadora en el lugar convenido en la cláusula primera de este contrato, el precio del arrendamiento. 2- Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros derivados del uso normal y de la acción del tiempo, y que fueren imputables al mal del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3- Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil. **Séptima: Terminación del Contrato.** Son causales de terminación del contrato en forma unilateral, por parte de la arrendadora, las previstas por el Art. 22 de la Ley 820 de 2003; y por parte del arrendatario, las consagradas en el Art. 17 de la misma Ley. **Parágrafo:** No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato (Ley 820/2003. Art. 21). **Octava: Preaviso.** El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante Preaviso dado al arrendatario con dos meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la Ley. Así mismo, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, dentro del término inicial o el de sus prórrogas, previo aviso al arrendador, con un plazo no menor de UN MES y el pago de una indemnización equivalente al precio de 2 meses de canon de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones, el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad Administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción Judicial correspondiente. **Novena: Cláusula Penal Terminación del Contrato y Renuncia a requerimientos.** El incumplimiento por las partes de cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, dará lugar a su terminación, además constituirá al contratante incumplido en deudor del otro, por la suma de **DOS CANONES DE ARRENDAMIENTO.**, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieran ocasionarse como consecuencia del incumplimiento y sin necesidad de requerimientos a los cuales renuncian los contratantes. **Décima: Incumplimiento.** Los arrendatarios renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los Art. 2007 y 2035 del C.C. y 424 num. 2° del C.P.C. al derecho a la cesación del arrendamiento y el lanzamiento mediante caución a que se refiere el Art. 2035 del C.C. **Décima Primera: Linderos.** La arrendadora podrá llenar el espacio correspondiente a la determinación de los linderos del inmueble objeto del presente contrato. **Décima Segunda: Gastos.** Los gastos que causen este instrumento, serán a cargo del arrendatario. **Décima Tercera: El arrendatario tiene como Coarrendatarios a CESAR AUGUSTO CORREDOR OSORIO y FABIO ESTRADA ALVAREZ,** quienes se identifican al pie de sus firmas y responden

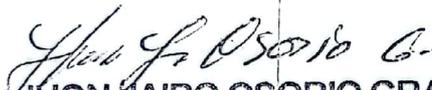
solidariamente con los arrendatarios por todo lo estipulado en este contrato y en sus prorrogas. **Décima Cuarta.** SI LOS ARRENDATARIOS INSTALAN INTERNET O ALGUN SERVICIO PUBLICO ADICIONAL, ESTOS SE HARAN CARGO DEL RETIRO Y DE LOS GASTOS QUE SE CAUSAREN AL MOMENTO DE HACER ENTREGA DEL INMUEBLE.

NOTA: LOS ARRENDATARIOS DECLARAN QUE RECIBIERON COPIA DE ESTE CONTRATO.

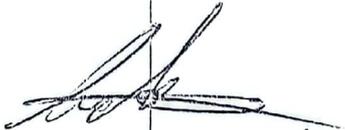
En constancia de lo anterior se firma por las partes el día 1 de Septiembre de 2.015.



MARIA ELENA BUITRAGO S
C.C. 30.286.121 de Manizales
Arrendadora



JHON JAIRO OSORIO GRAJALES
C.C. 10.284.521 de Manizales
Arrendatario



CESAR AUGUSTO CORREDOR OSORIO
C.C. 75.088.669 de Manizales
Arrendatario



FABIO ESTRADA ALVAREZ
C.C. 10.212.164 de Manizales
Coarrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Lugar y fecha del contrato: Manizales, Agosto 30 de 2.019

ARRENDADORA : MARIA HELENA BUITRAGO C.C. 30.286.121

ARRENDATARIO : JHON JAIRO OSORIO GRAJALES C.C. 10.284.521

COARRENDATARIO : FABIO ESTRADA ALVAREZ C.C. 10.212.164

OBJETO: Conceder el goce de un inmueble local comercial con servicios de luz y agua. Este servicio correrá por cuenta del arrendatario, así como las multas que cobren las empresas públicas por el mal uso que le den. **TAL COMO SE ENTREGA EL INMUEBLE DEBEN DEVOLVERLO, DIRECCION: Carrera 23 No Centro. Manizales**

CERTIFICACION CATASTRAL: Se autoriza por los arrendatarios llenarlos en hoja adicional. **CANON: CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE (\$440.000).** Pagaderos por adelantado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual por los arrendatarios, al arrendador o a su orden. **TÉRMINO DE DURACION: UN AÑO.**

FECHA DE INICIACION: Septiembre 1 de 2.019, PRORROGA: El contrato se prorrogará por períodos sucesivos e iguales a UN AÑO. Además de las anteriores estipulaciones, el arrendador, el arrendatario y el coarrendatario, convienen las siguientes

CLAUSULAS: Primera: Pago, Oportunidad y Sitio. El arrendatario se obliga a pagar el canon acordado dentro de los plazos previstos, en la carrera 23 N° 19 - 47 Of. 204 en la Ciudad de Manizales. El canon se reajustará anualmente en el I.P.C. Más 4 puntos sin que excede el 10%. **Segunda: Mora.** La mora por falta de pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada, facultará al arrendador para hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del bien, renuncia igualmente al derecho de oponerse a la caución del arriendo a que alude el Art. 2035 del Código Civil. **Tercera: Destinación.** El arrendatario se obliga a usar el inmueble para **VENTA DE CREMAS** y no podrá darle otro uso, ni ceder o transferir el inmueble sin la autorización escrita del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula, dará derecho al arrendador dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o en caso de cesión o subarriendo, se celebrará un nuevo contrato sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia el arrendatario. **Cuarta: Recibo y Estado,** El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato, en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos y adicionales. El arrendatario, a la terminación del contrato, deberá devolver a la arrendadora el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y usos legítimos. **Quinta: Mejoras.** El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley (Arts. 2028, 2029 y 2030 del C.C.) y no podrá realizar otras sin el consentimiento escrito de la arrendadora. **Sexta: Obligaciones de la partes.** Son obligaciones de las partes las siguientes: a) **De la arrendadora:**

1- Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su

disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos. **2-** Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato, también es causal de terminación unilateral del contrato por parte de la arrendadora, el tener en el inmueble animales domésticos perros,, etc. que afecten la tranquilidad de otros arrendatarios, o de los vecinos, sin mediar autorización escrita de la arrendadora. **3-** Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil (Ley 56/85, Art. 11). **4.** Los arrendatarios renuncian expresamente a los siguientes derechos a) Al derecho de retención que para que algunos casos consagra la ley en su favor .b) A exigir suma alguna por concepto de prima comercial o good will a la terminación del presente contrato **b) Del arrendatario:** **1-** Pagar a la arrendadora en el lugar convenido en la cláusula primera de este contrato, el precio del arrendamiento. **2-** Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros derivados del uso normal y de la acción del tiempo, y que fueren imputables al mal del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. **3-** Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil. **Séptima: Terminación del Contrato.** Son causales de terminación del contrato en forma unilateral, por parte de la arrendadora, las previstas por el Art. 22 de la Ley 820 de 2003; y por parte del arrendatario, las consagradas en el Art. 17 de la misma Ley. **Parágrafo:** No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato (Ley 820/2003. Art. 21). **Octava: Preaviso.** El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante Preaviso dado al arrendatario con dos meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la Ley. Así mismo, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, dentro del término inicial o el de sus prórrogas, previo aviso al arrendador, con un plazo no menor de SEIS MESES y el pago de una indemnización equivalente al precio de 2 meses de canon de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones, el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad Administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción Judicial correspondiente. **Novena: Cláusula Penal Terminación del Contrato y Renuncia a requerimientos.** El incumplimiento por las partes de cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, dará lugar a su terminación, además constituirá al contratante incumplido en deudor del otro, por la suma de **TRES CANONES DE ARRENDAMIENTO.**, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieran ocasionarse como consecuencia del incumplimiento y sin necesidad de requerimientos a los cuales renuncian los contratantes. **Décima: Incumplimiento.** Los arrendatarios renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los Art. 2007 y 2035 del C.C. y 424 num. 2º del C.P.C. al derecho a la cesación del arrendamiento y el lanzamiento mediante caución a que se

refiere el Art. 2035 del C.C. **Décima Primera: Linderos.** La arrendadora podrá llenar el espacio correspondiente a la determinación de los linderos del inmueble objeto del presente contrato. **Décima Segunda: Gastos.** Los gastos que causen este instrumento, serán a cargo del arrendatario. **Décima Tercera: El arrendatario tiene** como Coarrendatarios a **FABIO ESTRADA ALVAREZ**, quien se identifica al pie de su firmas y responde solidariamente con los arrendatarios por todo lo estipulado en este contrato y en sus prorrogas. **Décima Cuarta.** En caso de ser necesario cancelar **IVA**, éste ira por cuenta del arrendatario. **Decima Quinta: SI LOS ARRENDATARIOS INSTALAN INTERNET O ALGUN SERVICIO PUBLICO ADICIONAL, ESTOS SE HARAN CARGO DEL RETIRO Y DE LOS GASTOS QUE SE CAUSAREN AL MOMENTO DE HACER ENTREGA DEL INMUEBLE.**

NOTA: LOS ARRENDATARIOS DECLARAN QUE RECIBIERON COPIA DE ESTE CONTRATO.

En constancia de lo anterior se firma por las partes el día 30 de Agosto de 2.019

MARIA ELENA BUITRAGO S
C.C. 30.286.121 de Manizales
Arrendadora

JHON JAIRO OSORIO GRAJALES
C.C. 10.284.521
Arrendatario

FABIO ESTRADA ALVAREZ
C.C. 10.212.164
Coarrendatario

Manizales Caldas, 28 de noviembre de 2020

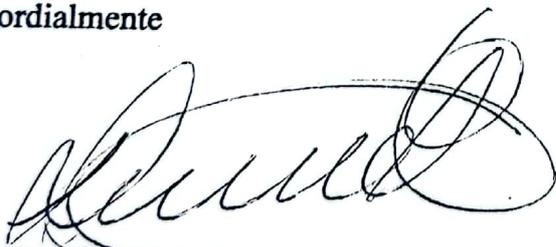
SEÑORES

JHON JAIRO OSORIO GRAJALES
CESAR AUGUSTO CORREDOR OSORIO
FABIO ESTRADA ALVAREZ

REF. Contrato de arrendamiento comercial suscrito entre Ustedes y la INMOBILIARIA MARIA ELENA BUITRAGO.

En mi calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Cra. 23 # 2743 de esta ciudad, parte baja, les comunico que he decidido relevar a la inmobiliaria de la referencia de sus funciones como administradora del inmueble mencionado y que Ustedes tomaron en arrendamiento, por tanto esa entidad no podrá renovarles el contrato de arrendamiento, pues carece de facultades para hacerlo. Pretendo asumir el contrato en calidad de arrendadora y estoy a la espera de que la inmobiliaria me haga cesión del mismo. De ser así su relación contractual será conmigo. De lo contrario, se dará cumplimiento a lo pactado en el contrato de arrendamiento, en los términos en que se ha venido haciendo y hasta la fecha de vencimiento, esto es el 1 de septiembre de 2021. A partir de allí toda negociación al respecto se hará directamente conmigo, sin intervención alguna de la INMOBILIARIA MARÍA ELENA BUITRAGO.

Cordialmente



DIANA PAOLA GOMEZ GOMEZ

C.C. 30397804

Maizales, Noviembre 30 de 2.020

Señores:

JHON JAIRO OSORIO GRAJALES

JHON FABIO ESTRADA ALVAREZ

MARIA ELENA BUITRAGO SALAZAR, en mi calidad de arrendadora del inmueble que ustedes tomaron en arrendamiento desde el día treinta (30) de agosto de 2.019 e iniciado el día primero de septiembre de 2.019, en el inmueble –local comercial- ubicado en la carrera 23 No 27-43 por medio del presente escrito les comunico que el contrato de arrendamiento fue cedido a la señora **DIANA PAOLA GOMEZ GOMEZ**, propietaria del inmueble persona con quien ya debe entenderse en sus derechos y obligaciones.

A partir de la fecha el arrendamiento debe cancelárselo a la señora **DIANA PAOLA GOMEZ**.

Atte,



MARIA ELENA BUITRAGO SALAZAR

C.C. 30.286.121 de Manizales.

Registro Fotográfico:

