Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Viernes 18 de Diciembre del 2020
HORA: 11:47:24 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; ARIEL CASTRILLON CEBALLOS, con el radicado; 202000125, correo electrónico registrado; arielcastrillon.a@gmail.com, dirigido al JUZGADO 5 DE FAMILIA.

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
CONTESTACIONDEMANDARESTITUCION.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-20201218114724-26329

Señora:
JUEZA QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Manizales

REF. PROCESO RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: ROCIO OROZCO GARCIA
Demandado: MIGUEL ANGEL GARCIA GUTIERREZ
Radicado: 2020-00125-00

Asunto: **CONTESTACION DEMANDA**

ARIEL CASTRILLÓN CEBALLOS, mayor, vecino de Villamaría, cedulado al número 4.324.312, Abogado en Ejercicio con T.P. No. 39366 del C.S.J., y con correo electrónico arielcastrillon.a@gmail.com, le presento el poder especial que me confirió el señor **MIGUEL ANGEL GARCIA GUTIERREZ,** mayor, de esta vecindad, cedulado al No. 5.911.231, con el objeto de dar contestación a la demanda descrita en la referencia. Al aceptar el mandato, pido personería y en uso del mismo procedo a referirme a todos y cada uno de los hechos del libelo introductor, y a las pretensiones del mismo, e igualmente proponer las excepciones de fondo, lo que hago de la siguiente manera:

CON RELACIÓN A LOS HECHOS, CONTESTO:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

AL HECHO TERCERO: Es cierto en parte y explico:

El contrato de arrendamiento siempre ha venido siendo prorrogado interpartes y han acordado hasta el año 2018, el incremento del canon de la renta. Pero en los años 2019 y 2020, no se han puesto de acuerdo con relación al incremento de la renta.

AL HECHO CUARTO: No es cierto. El arrendatario canceló los cánones de la renta en los meses de: enero, **FEBRERO**, marzo, abril, etc., y los últimos tres meses al momento de contestar esta demanda, es decir, que tiene pago hasta el mes de diciembre de 2020. (**VER RECIBOS QUE ANEXO**)

Si bien la cesionaria del contrato de arrendamiento, por intermedio de su apoderado judicial, le envió varias notas o avisos al arrendatario indicándole los incrementos al canon de la renta que le hacia en forma unilateral y que el arrendatario señor MIGUEL ANGEL GARCÍA, nunca acepto dichos incrementos por ser excesivos y en consecuencia al no haber habido un consenso o acuerdo mutuo sobre el incremento de los cánones, siguió cancelando el valor de los mismos conforme al último acuerdo que habían hecho en el año 2018.

Reitero que el arrendatario no está obligado a consignarle los incrementos que en forma unilateral le quiso imponer, sin haber llegado a un acuerdo o conciliación sobre el incremento en los mismos.

Esos avisos sobre incremento al canon que el remitió la arrendataria son de fecha diciembre 10 de 2019, donde le informa que el nuevo canon seria de DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000) y en el mes de enero año avanti donde le solicita que le siga pagando la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($2.500.000) M/cte., por ser exagerado, altamente onerosos dichos incrementos el arrendatario nunca acepto los mismos.

Señora Jueza: al estar al día con el pago de los cánones de la renta, mi patrocinado, como se demuestra, reitero, con los recibos que anexo a esta contestación, me parece que se trata en este caso de una controversia judicial con relación al incremento de los cánones de la renta y, al no ponerse de acuerdo las partes, deberán dilucidar dicho incremento mediante el trámite judicial de un PROCESO DE REGULACION DE CÁNONES DE LA RENTA.

De otro lado, anexo notificación privada de cesión del contrato de arrendamiento y donde en el numeral SEXTO; dice la señora ROCIO OROZCO GARCIA, (por intermedio de su apoderado judicial) que le debe consignar los cánones de la renta en la Cuenta de Ahorros No. 0841700-20881 del Banco Davivienda y donde le ha hecho las consignaciones respectivas.

AL HECHO QUINTO: Es cierto.

AL HECHO SEXTO: Es cierto, aclarando que mi poderdante ha seguido con la renovación automática de dicho contrato de arrendamiento, por tener el mismo desde el año 2009 y al no haber ningún acuerdo sobre el incremento de los cánones de la renta.

AL HECHO SEPTIMO: Es cierto y anexo fotocopia del inventario de bienes que recibió mi poderdante.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES:

En nombre de mi mandante me Opongo a todas y cada una de las pretensiones del libelo demandatorio y en su lugar le solicito se sirva REVOCAR el auto admisorio de la demanda de fecha 1 de julio de 2020, por no estar en mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2020 y los subsiguientes, es decir, por no haber incumplido dicho contrato de arrendamiento.

RECONOCIMIENTO DEL PAGO DE MEJORAS NECESARIAS E INDISPIENSABLES HECHAS AL LOCAL COMERCIAL

El arrendatario MIGUEL ANGEL GARCIA GUTIERREZ, le solicitó por múltiples ocasiones al señor ALEXANDER OROZCO LOPEZ – quien fue el arrendador primigenio – que le hiciera un encerramiento al cieloraso del local comercial al igual que a las ventanas del mismo, con enrejados de hierro para la seguridad de local, toda vez que en el mismo local le habían hecho cuatro (4) robos, introduciéndose los ladrones por el techo de la edificación y por las ventanas que dan acceso a la casa. Dicho arrendador no prestó atención para hacer esas reparaciones u obras indispensables para la seguridad del establecimiento comercial. Nunca hizo tales reparaciones el arrendador.

El día 5 de febrero de 2013, mi mandante, tuvo que contratar a un maestro de obra para que hiciera a todo costo los mencionados enrejados de hierro al cieloraso del inmueble donde funciona el local comercial "BAR LOS ATARDECERES", al igual que el cambio e instalación de varias tejas con claraboyas y hacer el mismo encerramiento en hierro de los ventanales de dicho local (Ver contrato de obra civil que se anexa).

Así mismo, el arrendatario tuvo que hacer unas reparaciones u obras necesarias e indispensables a los servicios sanitarios de dicho establecimiento de comercio y en efecto contrato los servicios del señor William Morales, para que enchapara el orinal en área de 10 M2, al igual que el piso terminado en piragua (ver recibo que anexo)

VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS INDISPENSABLES: que realizo el arrendatario asciende a la suma de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($3.850.000) M/cte**. (ver recibo y contrato de obra civil y registro fotográfico de las mejoras que anexo)

PROPOSICION DE EXCEPCIONES DE FONDO

Me permito, formular las siguientes Excepciones de Fondo a fin de que tengan el trámite legal correspondiente:

1. **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO**

Y, la que hago consistir en los siguientes hechos facticos y probanzas reales, dice la accionante que mi poderdante incumplió el contrato de arrendamiento por falta de pago del canon de la renta correspondiente al mes de febrero de 2020 y el incremento unilateral que quiso imponerle mediante comunicación enviada en enero del corriente año.

El arrendatario consignó en la Cuenta de Ahorros No. 0841700-20881 del Banco Davivienda (conforme a lo solicitado por la señora ROCIO OROZCO GARCIA), el canon de la renta correspondiente al mes de FEBRERO 2020, (ver recibo que anexo)

Así mismo, me permito anexar varios recibos de consignación de los cánones de la renta correspondientes a los meses de enero, marzo del presente año e igualmente los recibos del pago de la renta correspondientes a los últimos cuatro meses de este año, siendo el ultimo pago el del canon del mes de diciembre 2020, lo que indica que está al día en el pago de la renta hasta el día 10 de enero de 2012.

En resumen, señora Jueza, el arrendatario **NO HA INCUMPLIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, al haber pagado los cánones de la renta correspondiente al mes de febrero de 2020, que dice la accionante que no lo cancelo y estar demostrando el cumplimento estricto de dicha obligación con las consignaciones (que anexo) de los cánones de la renta correspondientes a los tres últimos periodos.

2. **PRORROGA AUTOMATICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Y, la que hago consistir en lo siguiente: la relación contractual interpartes, comenzó el día 10 de diciembre de 2009, cuando el primigenio arrendador, señor ALEXANDER OROZCO LOPEZ, en tal calidad le concedió el disfrute y goce de local comercial BAR LOS ATARDECERES, ubicado en esta ciudad de Manizales, en la Carrera 11 No. 51 C -16 barrio Villahermosa, al señor MIGUEL ANGEL GARCIA GUTIERREZ, en calidad de arrendatario.

El referido contrato ha venido siendo prorrogado automáticamente durante todos estos años hasta la fecha.

El señor apoderado de la cesionaria del contrato de arrendamiento, le remitió al arrendatario el día 3 de julio de 2020, una comunicación donde le dicen que la arrendadora le daba por terminado el contrato de arrendamiento en forma unilateral.

Dicho desahucio no reúne los requisitos legales estipulados en el artículo 518 de C.Co, toda vez que la mencionada comunicación no se la remitió con antelación a los seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, pues se la vino a enviar a los 5 meses con siete (7) días (ver notificación que aporto).

Al estar mi procurado judicial por más de dos (2) años en calidad de arrendatario del mencionado local comercial, lo faculta la ley comercial para que se le siga prorrogando dicho contrato de arrendamiento.

Y, tiene derecho a esta prorrogación toda vez que se itera no ha incumplido el contrato de arrendamiento en ninguna de sus cláusulas y mucho menos en la de falta de pago de los cánones de arrendamiento, como quedó ampliamente demostrado con los recibos de consignación efectuados a nombre de la cesionaria arrendadora en su cuenta de ahorros del banco DAVIVIENDA y conforme se lo solicito al arrendatario (reiterole ver la clausula sexta de la Notificación Privada de Cesión del Contrato de Arrendamiento).

PRUEBAS Y ANEXOS

Para probar las excepciones propuestas me permito solicitar se sirva tener en cuenta las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Seis (6) recibos de consignación de los cánones de la renta.
2. Contrato de arrendamiento con su respectivo inventario
3. Notificación Privada de Cesión de contrato de arrendamiento
4. Notificación Privada de Terminación de contrato de arrendamiento
5. Poder a mi favor-

INTERROGATORIO DE PARTE

A la demandante, en fecha y hora que señale el Despacho para el efecto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos 96 - 301 concordantes y aplicables del C.G.P.

Art.518 y aplicables del Código de Comercio

NOTIFICACIONES:

DEMANDANTE: La indicada en el libelo introductorio

DEMANDADO: carrera 20 No. 24-29, cel. 320 206 83 99, correo electrónico: miguegraciagutierres@gmail.com

SUSCRITO ABOGADO: Carrera 18 No. 2B -22 Villamaría- Cel. 300 66 22 189 Correo electrónico: arielcastrillon.a@gmail.com

Estando dentro del término legal doy respuesta al libelo demandatorio.

Señora Juez, atentamente;

ARIEL CASTRILLÓN CEBALLOS
C.C. No. 4.324.312 de Manizales
T.P. No. 39366 del C.S.J.
Correo electrónico: arielcastrillon.a@gmail.com

CONTRATO DE OBRA CIVIL

CONTRATANTE: **MIGUEL ANGEL GARCIA GUTIERREZ**
C.C. No. 5.911.231

CONTRATISTA: **GERMAN GARCIA TORO**
C.C. No. 10.260.197
Dirección: Barrio Villahermosa – Manizales: Carrera 11 No. 51 C -16

En el presente **MIGUEL ANGEL GARCIA GUTIERREZ**, mayor y vecino de la ciudad de Manizales, identificado como aparece al pie de su firma, quien en adelante se denominará EL CONTRATANTE y **GERMAN GARCIA TORO PUERTA** mayor y vecino de la ciudad de Manizales, identificado como aparece al pie de su firma, quien en adelante se denominará EL CONTRATISTA, hemos acordado celebrar Contrato de Obra que se regirá por las normas civiles y comerciales que regulan la matera de acuerdo a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO: En el desarrollo del presente contrato el contratista se obliga con la contratante a ejecutar las obras de:

1. Instalación de 84 M2 de enrejado de hierro en todo el cielo raso del local comercial denominado "Bar Los Atardeceres", ubicado en el barrio Villahermosa – Manizales: Carrera 11 No. 51 C -16
2. Cambio de tejas de techo para la instalación de cuatro tejas (con claraboya No. 6) y una teja (No. 10)
3. Instalación de enrejado de hierro de tres (3) ventanas en el Local Comercial.

SEGUNDA: EL VALOR DE LOS MATERIALES: Los valores de los materiales mencionados en el punto anterior, serán cubiertos por el CONTRATISTA.

TERCERA: HERRAMIENTAS: HERRAMIENTAS: EL CONTRATISTA utilizará su propia herramientas y equipos al igual que si utiliza o subcontrata ayudantes, serán por su propia cuenta y riesgo, respecto a los salarios y prestaciones sociales.

CUARTA; FECHA DE INICIO Y TERMINACIÓN: Se dará inicio el día 5 de febrero de 2013 y fecha de terminación el 13 de febrero de 2013

QUINTA: PRECIO: el precio acordado es la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS PESOS ($3.400.000) PAGOS- PAGOS ADELANTADOS**: EL CONTRATANTE, dará por adelantado con la firma del presente contrato al CONTRATISTA, en proporción de lo pactado el 50% siendo esto la suma de **UN MILLON SETENCIENTOS MIL PESOS ($1.700.000),** el día 5 de febrero de 2013 y el saldo restante de **UN MILLON SETENCIENTOS MIL PESOS ($1.700.000),** en lo cancelará el CONTRATANTE al CONTRATISTA, el día que se haga entrega de la obra a entera satisfacción el día 13 de febrero de 2013.

SEXTA: El presente contrato se suscribe a todo costo, el contratista está obligado a suministrar los materiales y la mano de obra.

Se firma en Manizales, el día 5 de febrero de 2013

Miguel Angel Garcia Gutierrez
MIGUEL ANGEL GARCIA GUTIERREZ
C.C. No. 5.911.231
CONTRATANTE

Jerman Garcia Toro
GERMAN GARCIA TORO
C.C. No. 10.260.197
CONTRATISTA
Tel 304 424 0866

OFIplus

RECIBO DE CAJA MENOR
No.

Ciudad:	Día	Mes	Año	$
Manizales	03	03	2018	450.000

Cancelado a: William Morales

Concepto: Cambio de Enchape orinal en area de 10 M2.4 piso terminado en piragua en local Bar los Atardeceres. Carrera 11 # 51 C-16 Manizales

La suma de: Cuatrocientos cincuenta Mil pesos M/Cte.

Código: Cancela el Sr. Miguel Angel Garcia

Aprobado: 3007628184

Firma y Sello x [firma] Williamo09

C.C. o Nit 10.261.819

Banco Agrario de Colombia

DEPOSITO DE ARRENDAMIENTOS

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

No. 3203101 **40**

DILIGENCIAR A MAQUINA O LETRA IMPRENTA - LAS AREAS SOMBREADAS LAS DILIGENCIA EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

-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	MUNICIPIO	NUMERO DE OPERACION	NUMERO DE TITULO

CODIGO OFICINA	OFICINA RECEPTORA	CANON DE ARRENDAMIENTO	AÑO	MES	CAUSA

	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NUMERO	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES
ARRENDATARIO O INQUILINO	1. ( ) C.C. 3. ( ) NIT. 5. ( ) T.I. 2. ( ) C.E. 4. ( ) PASAPORTE 6. ( ) NUIP				
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	1. ( ) C.C. 3. ( ) NIT. 5. ( ) T.I. 2. ( ) C.E. 4. ( ) PASAPORTE 6. ( ) NUIP				

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 [ ][ ]

NO NEGOCIABLE

Banco Agrario de Colombia S.A. OF. MANIZALES - CALDAS Cod. of. 1803 PLT 05 07 ENE. 2020 PROCESADO

FIRMA DEPOSITANTE	FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	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 ABRIL/2019

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo

Fecha: 10/02/2020	Hora:17:40:22
Jornada:	Normal
Oficina:	860
Terminal:	CJ0860W705
Usuario:	80N
Tipo Producto:	Cta Ahorros
No Cuenta:	00417002088l
Vr. Efectivo:	$1,500,000.00
Vr. Cheque:	$.00
Vr. Total:	$1,500,000.00
Costo Transacción:	$.00
No Transacción:	234462

Quien realiza la transacción

Tipo Id:	CC
No Id:	5911231

Transacción exitosa en linea

Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

FEBRERO 2020

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo

Fecha: 15/10/2020 Hora:14:29:09
Jornada: Normal
Oficina: 860
Terminal: CJ0860W704
Usuario: 80N
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 08417002088l
Titular Producto:
ROCIO OROZCO
Vr. Efectivo: $1,200,000.00
Vr. Cheque: $.00
Vr. Total: $1,200,000.00
Costo Transacción: $.00
No Transacción: 858180

Quien realiza la transacción
Tipo Id: CC
No Id: 5911231

Transacción exitosa en línea

Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos — Efectivo

Fecha: 10/11/2020 Hora: 14:02:57
Jornada: Normal
Oficina: 860
Terminal: CJ0860W704
Usuario: 5UZ
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 084170020881
Titular Producto:
ROCIO OROZCO
Vr. Efectivo: $1,200,000.00
Vr. Cheque: $.00
Vr. Total: $1,200,000.00
Costo Transacción: $.00
No Transacción: 805140

Quien realiza la transacción
Tipo Id: CC
No Id: 5911231

Transacción exitosa en línea

Por favor verifique que la información impresa es correcta.

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo

Fecha: 10/03/2020 Hora:14:57:57
Jornada: Normal
Oficina: 860
Terminal: CJ0860W703
Usuario: 80Y
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 084170020881
Titular Producto:
ROCIO OROZCO
Vr. Efectivo: $1,500,000.00
Vr. Cheque: $.00
Vr. Total: $1,500,000.00
Costo Transacción: $.00
No Transacción: 769384

Quien realiza la transacción
Tipo Id: CC
No Id: 5911231

Transacción exitosa en línea

Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo

Fecha: 14/12/2020 Hora:08:11:40
Jornada: Normal
Oficina: 860
Terminal: CJ08600W704
Usuario: 80N
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 084170020881
Titular Producto:
ROCIO OROZCO
Vr. Efectivo: $1,200,000.00
Vr. Cheque: $.00
Vr. Total: $1,200,000.00
Costo Transacción: $.00
No Transacción: 622800

Quien realiza la transacción
Tipo Id: CC
No Id: 5911231

Transacción exitosa en línea

Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: De una parte ALEXANDER OROZCO LOPEZ; de otra parte MIGUEL GARCIA GUTIERREZ,mayores de edad,vecinos de Manizales,identificados con cedula de ciudadanìa,cuyo nùmero se anota al piè de la firma, quienes en el presente nos denominamos ARRENDADOR y ARRENDATARIO,respectivamente, declaramos celebrar CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,considerado ley entre las partes y contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA. El primero de los nombrados, ALEXANDER OROZCO LOPEZ, entrega a tìtulo de arrendamiento, a favor de MIGUEL GARCIA GUTIERREZ y èste manifiesta que recibe a tal tìtulo UN ESTBLECIMIENTO DE COMERCIO,conjuntamente con el local donde funciona,situado en la cra. 11 Nr.51-C-16,de la ciudad de Manizales.denominado BAR LOS ATARDECERES, compuesto por los siguientes elementos:27 cajas con envase para Poker; 5 cajas con envase para Postobon; 3 cajas con envase para Cocacola, 2 cajas con envase para Pony-malta, una nevera,una greca con pipa y regulador,una vitrina de calefacción, un equipo de sonido, marca Challenger, dos billares para carambola libre,marca Champion,modelo 5,un billar pool, un billar a tres bandas,un juego de bolas para pool, un juego de bolas para tres bandas, dos juegos de bolas para carambola libre, un teléfono monedero,28 tacos para jugar billar, cuatro mesas, 15 sillas, tres bancas grandes, un extinguidor y demàs elementos que conforman el referido establecimiento de comercio. SEGUNDA.El cànon mensual del arrendamaiento se conviene a razón de UN MILLON DE PESOS MCTE ($1'000.000)que se compromete pagar el arrendatario al arrendador, en el mismo local, por mes anticipado, en los primeros cinco dias de cada periodo.,TERCERA.El plazo del presente contrato se conviene a doce (12) meses, contados a partir del dia 10 de diciembre de 2.009.CUARTA Es compromiso del X arrendatario, pagar de su propio pecunio, en forma puntual todos los impuestos concernientes al establecimiento de comercio como son Industria y comercio, IVA, agua, luz, telefono,etc . al igual que empleados.QUINTA.Manifiesta el arrendatario haber recibido el local,en perfecto y buen estado, con todos sus servicios, anexidades,pisos, paredes cielos,cerraduras,servicios,etc.al igual que todos los muebles y enseres que conforman el establecimiento.Así mismo se compromete conservalos y devolverlos al termino del presente, a plena satisfacción del arrendador. SEXTA. El establecimiento se arrienda, sin cobrarse prima comercial alguna y asì serà restituido. SÉPTIMA.No podrà el arrendatario ceder,sub arrendar, prestar o dar destinaciòn diferente a la de bar y billares.Se allanarà y cumplira todas las disposiciones de Ley y las labores que realizaran seràn licitas, permitidas por las Autoridades.OCTAVA.Le quedaa totalmente prohibido al arrendatario establecer obras-mejoras de cualquier especie, si lo hace es por su cuenta y no tendrà derecho a cobrar valor alguno por tal concepto.Renunciando, desde ahora al cobro de mejoras y/o al derecho de alegar retenciòn pòr mejoras y/o cualquier otro concepto.NOVENA.El arrendador, podrà dar por terminado el presente, a cualquier momento, antes del vencimiento o sus prorrogas y exigir la entrega inmediata del local y los elementos que lo conforman, en caso de mora para el pago de una mensualidad, por parte del arrendatario, por violación, aùn parcial, de cualquiera de las cláusulas del presente, por circunstancias imprevistas, por razón, causa motivo que a juicio del arrendador lesionen sus intereses morales, fisicos o económicos. Los contratantes lo leemos lo encontramos corriente y en constancia firmamos en Manizales, a 10 de diciembre de 2.009.

Alexander orozco lopez
ALEXANDER OROZCO LOPEZ
C.CNR.4 468.835 DE NEIRA
Tel 8763597

Miguel garcia gutierrez
MIGUEL GARCIA GUTIERREZ
C.C.NR 5 911.231 DE FRESNO.
CL 3217895573

Cuarto: Por lo que ha decidido la arrendadora unilateralmente terminar el contrato de arrendamiento, del local comercial y establecimiento de comercio denominado **BAR LOS ATARDECERES**, que usted celebró el día **10 de Diciembre de 2009**, sobre el bien inmueble ubicado en la **carrera 11 número 51C - 16, de la ciudad de Manizales – Caldas.**

Quinto: En consecuencia, el contrato terminará el **día 09 de Diciembre de 2020**, es decir, **seis (6) meses después** de la recepción de ésta carta por parte suya, cumpliendo así con lo estipulado en el **Artículo 520, del Código de Comercio**, "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".

SEXTO: que de igual forma se tendrá como base legal lo contemplado en el decreto ley 797 del 4 de Junio de 2020, por tal motivo se le conmina para que se acoja al mismo.

Sin ser otro el objeto de la presente, se suscribe.

Cordialmente,

Dr. HENRY MILLER GIL GALVIS
C.C. No. 79.906.557 de Bogotá (Cundinamarca)
T.P. 308.982 del C.S.J
C.N. Conciliador No 28013
Celular: 312 205 55 29

NOTIFICACIÓN PRIVADA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL Y ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO BAR LOS ATARDECERES

Manizales, Caldas

Señor
MIGUEL GARCIA GUTIERREZ
Arrendatario BAR LOS ATARDECERES
Carrera 11 número 51C – 16, Manizales – Caldas

Yo HENRY MILLER GIL GALVIS, mayor de edad, y vecino de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadana número 79.906.557 de Bogotá (Cundinamarca), portador de la T.P. 308.982 del C.S.J y el certificado No 28013 del Consejo Nacional de Conciliador, actuando como apoderado y en representación de la señora **ROCIO OROZCO GARCIA** identificada con la cedula de ciudadanía numero 1.053.810.045 de Manizales – Caldas, me dirijo a usted, de la manera más atenta, para hacerle **la notificación de terminación del contrato de arrendamiento**, en los términos que a continuación me permito explicar.

Primero: Por medio de escrito la señorita **ROCIO OROZCO GARCIA**, en su condición de nueva propietaria del inmueble, del Local Comercial y del Establecimiento de Comercio y como cesionaria de los derechos derivados del contrato de arrendamiento procedió a hacerle la notificación de la mencionada cesión, conforme como lo ordena la ley.

Segundo: Que el contrato de arrendamiento del local comercial y establecimiento de comercio denominado **BAR LOS ATARDECERES**, que se encuentra ubicado en la dirección **carrera 11 número 51C – 16, de la ciudad de Manizales – Caldas**, se celebró con usted, el **10 de Diciembre de 2009.**

Tercero: Que de conformidad con lo previsto en los numerales 1 y 2 del artículo 518 del Código de Comercio, señala como causal para terminar el contrato "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~~, **(negrillas y tachas fuera del texto original)**, se efectuan estas debido a que tanto como el local comercial y establecimiento de comercio, son de propiedad de la arrendadora.

procederé judicialmente, conforme a los poderes extendidos por mi representada.

Noveno: Anexo a este escrito los siguientes documentos: original del escrito de cesión, original del escrito de notificación de cesión y poder a mi favor.

Decimo: Quedaría agradecido respecto de cualquier comunicación, bien directamente con usted o de su abogado, a fin de que para el bien de ambas partes se suscribiera un nuevo contrato escrito de arrendamiento del local comercial y del establecimiento de comercio, que regulara los derechos y deberes para los mismos.

Sin ser otro el objeto de la presente, se suscribe.

Cordialmente,

Dr. HENRY MILLER GIL GALVIS
C.C. No. 79.906.557 de Bogotá (Cundinamarca)
T.P. 308.982 del C.S.J
C.N. Conciliador No 28013
Celular: 312 205 55 29

3104529812
Diana camaray
comercio de manizales

Tercero: Que el señor **JOSÉ ALEXANDER OROZCO LOPEZ**, hizo cesión a favor de mi prohijada, la señora **ROCIO OROZCO GARCIA**, de todos los derechos que como arrendador le correspondían en el contrato con usted celebrado, como consta en documento de fecha **10 de Diciembre de 2009.**

Cuarto: En virtud de la anterior cesión, mi representada **ROCIO OROZCO GARCIA**, se obligó para con su antiguo arrendador a notificarle a usted señor **MIGUEL GARCIA GUTIERREZ** como arrendatario, de la correspondiente cesión.

Quinto: Por medio de escrito la suscrita **ROCIO OROZCO GARCIA**, en su condición de nueva propietaria del inmueble, del Local Comercial y del Establecimiento de Comercio y como cesionario de los derechos derivados del contrato de arrendamiento procede a hacerle notificación de la mencionada cesión, conforme como lo ordena la ley.

Sexto: Como esta notificación implica para usted el reconocimiento de los derechos de una nueva persona en su calidad de arrendador, en adelante el pago de los cánones de arrendamiento deben hacerse en favor de mi representada en la cuenta de ahorros del banco **DAVIVIENDA**, con número **0841 7002 0881** a nombre de **ROCIO OROZCO GARCIA**, al igual que las diferentes reclamaciones y notificaciones, tal como se expresa en la notificación respectiva.

Séptimo: Que se le informa de igual forma que el canon de arrendamiento para el año 2020, del local comercial y del establecimiento de comercio será la suma dineraria de **dos millones, trecientos mil pesos moneda corriente ($2´300.000)**, los cuales se cancelaran a partir del recibo de esta notificación.

Octava: De no ser aceptada por su parte las estipulaciones emanadas de la ley y que se concretan en los documentos adjuntos,

8843454
Inspeccion Novena policia

NOTIFICACIÓN PRIVADA DE CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Manizales, Caldas

Señor
MIGUEL GARCIA GUTIERREZ
Arrendatario BAR LOS ATARDECERES
Carrera 11 número 51C - 16, Manizales - Caldas

Yo HENRY MILLER GIL GALVIS, mayor de edad, y vecino de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadana número 79.906.557 de Bogotá (Cundinamarca), portador de la T.P. 308.982 del C.S.J y el certificado No. 28013 del Consejo Nacional de Conciliador, actuando como apoderado y en representación de la señora **ROCIO OROZCO GARCIA** identificada con la cedula de ciudadanía número 1.053.810.045 de Manizales - Caldas, me dirijo a usted, de la manera más atenta, para hacerle notificación de cesión del contrato de arrendamiento, en los términos que a continuación me permito explicar.

Primero: Que mediante documento fechado (31) del mes Octubre de 2019, se celebró contrato de sesión del contrato de arrendamiento del local comercial y establecimiento de comercio denominado **BAR LOS ATARDECERES**, ubicado en la **carrera 11 número 51C - 16, de la ciudad de Manizales - Caldas**.

Segundo: Que el señor **JOSÉ ALEXANDER OROZCO LOPEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía número 4.468.835 de Neira - Caldas había celebrado con usted, el **10 de Diciembre de 2009** un contrato de arrendamiento de local comercial y establecimiento de comercio denominado **BAR LOS ATARDECERES**, que se encuentra ubicado en la dirección descrita en el numeral primero de este escrito.

MANIZALES, MARZO 9 DE 2.009

YO, MIGUEL GARCIA GUTIERREZ, identificado con la C. de C. No. 5.911.231, del Fresno (Tolima),

MANIFIESTO

Que le he recibido al señor ALEXANDER LOPEZ, con C. de C. No. 4.468.835, de Neira-Cds. los siguientes muebles y enseres que pertenecen al establecimiento comercial, situado en el barrio Villa-Hermosa, denominado "BAR LOS ATARDECERES.

Envase poker.....	27
Pony	2
Coca Cola	7
Postòbon	6
~~Una nevera .....~~	~~1~~
Una greca, pipa y regulador	
Billares	3
Un billar pool	
Mesas .....3.	+
Sillas .....9.	=

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas), compareció la persona cuyo nombre y cédula de ciudadanía figuran en la parte inferior del código de barras, y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él y la huella (índice derecho) digitalizada y convertida a código de barras son suyas. En constancia se firma hoy.

09 MAR. 2009

Recibí de conformidad,
Miguel Garcia Gutierrez
MIGUEL GARCIA GUTIERREZ
C. de C. No. 5.911.231 del Fresno (Tol.)

a Miguel garcia gutierrez

NOTARIA 2
Autenticaciones 2

Fecha: 09/03/2009 | GARCIA GUTIERREZ MIGUEL Doc No:5,911,231 | Hora: 15:13

NOTARIA SEGUNDA
EDWAR DIAZ ZAPATA
NOTARIO ENCARGADO
MANIZALES CALDAS

NOTIFICACIÓN PRIVADA
DE LOCAL COMERCIAL Y ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
BAR LOS ATARDECERES

Manizales, Caldas

Señor
MIGUEL GARCIA GUTIERREZ
Arrendatario BAR LOS ATARDECERES
Carrera 11 número 51C - 16, Manizales - Caldas
Residente en la Carrera 20 Numero 24 - 29

Yo HENRY MILLER GIL GALVIS, mayor de edad, y vecino de Manizales (Caldas), identificado con la cédula de ciudadana número 79.906.557 de Bogotá (Cundinamarca), portador de la T.P. 308.982 del C.S.J y el certificado No 28013 del Consejo Nacional de Conciliador, actuando como apoderado y en representación de la señora **ROCIO OROZCO GARCIA** identificada con la cedula de ciudadanía número **1.053.810.045 de Manizales - Caldas**, me dirijo a usted, de la manera más atenta así:

Primero: Que desde el momento en que mi prohijada me otorgo el poder para representarla, se le ha informado de ello, de lo cual usted ya tiene conocimiento; me encargo para representarla en lo concerniente al Local Comercial y del Establecimiento de Comercio, que se le tiene en arrendamiento, por la señora **ROCIO OROZCO GARCIA**, es así que cualquier duda o inquietud al respecto estaré presto a escucharle.

Segundo: Que ya asistí a conciliación en el domicilio del señor Miguel ubicada en la **Carrera 20 Numero 24 - 29**, en la cual estuvo presente de igual forma el **Dr. Ariel Castrillón Ceballos**. La cual fue fallida por encontrarse distante lo planteado por usted.

Tercero: Que para el efecto de llegar a un acuerdo, se deberá presentar una propuesta seria en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento adeudados y siguiendo los lineamientos del decreto **797 del 4 de junio de la presente anualidad**, el cual regula

específicamente lo concerniente al local comercial y es con base en este mas no en el **579 del 15 de abril de 2020.**

Cuarto: En lo concerniente al numeral 3 de la misiva remitida a mi prohijada fechada 31 de Julio del corriente, ya se habló sobre el tema de lo cual ya saben la posición de mi cliente.

Sin ser otro el objeto de la presente, se suscribe.

Cordialmente,

Dr. HENRY MILLER GIL GALVIS
C.C. No. 79.906.557 de Bogotá (Cundinamarca)
T.P. 308.982 del C.S.J
C.N. Conciliador No 28013
Celular: **312 205 55 29**

Apoya

ROCIO OROZCO GARCIA
1.053.810.045 de Manizales – Caldas

Recibido

MIGUEL ANGEL GARCIA GUTIERREZ
Arrendatario

DR. ARIEL CASTRILLON CEBALLOS
Apoderado – Arrendatario

Fecha 4 MAR 2020 **hora** 2. PM

Manizales, Diciembre 4 de 2020

Señor:
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Manizales

Asunto: **OTORGAMIENTO DE PODER**

MIGUEL ÁNGEL GARCÍA GUTÍERREZ, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.911.231 expedida en Fresno-Tolima, a usted de la manera más comedida le manifiesto que confiero Poder Especial Amplio y suficiente al Dr. **ARIEL CASTRILLÓN CEBALLOS**, mayor, vecino de Villamaría, cedulado al número 4.324.312, Abogado en Ejercicio con T.P. No. 39366 del C.S.J., y con correo electrónico arielcastrillon.a@gmail.com, a fin de que en mi nombre y representación **CONTESTE DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LOCAL COMERCIAL)** que me ha instaurado la señora **ROCIO OROZCO GARCÍA,** igualmente mayor de edad y de esta vecindad y libelo demandatorio que se encuentra radicado en su despacho bajo el No.2020-00125-00

Este mandato judicial lo otorgo por cuanto supe de la existencia del mencionado proceso al practicarme una diligencia sobre medidas cautelares en el establecimiento comercial "BAR LOS ATARDECERRES" (objeto del contrato de arrendamiento).

El apoderado judicial tiene todas las facultades legales y en especial las de recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir y reasumir este mandato, pedir y presentar pruebas, interponer recursos, solicitar copia o fotocopias del Auto admisorio y del libelo introductorio y en general hacer todo cuanto esté a su alcance profesional para los fines indicados y la defensa de mis intereses jurídicos y patrimoniales.

Sírvase reconocerle personería jurídica.

Señor Juez, atentamente;

Miguel Angel Garcia Gutierrez
MIGUEL ÁNGEL GARCÍA GUTIERREZ
C.C. No. 5.911.231 de Fresno-Tolima
Correo electrónico: miguelgraciagutierres@gmail.com
Cel. 320 206 83 99

Acepto;

ARIEL CASTRILLÓN CEBALLOS
C.C. No. 4.324.312 de Manizales
T.P. No. 39366 del C.S.J
Correo electrónico: arielcastrillon.a@gmail.com