

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

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Miercoles 30 de Junio del 2021

HORA: 3:30:47 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Andres Felipe Vasquez Marin, con el radicado; 202100088, correo electrónico registrado; andpipe1989@hotmail.com, dirigido al JUZGADO 5 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
memorial.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210630153048-RJC-21687

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Andrés Felipe Vázquez Marín

Abogado U. C. C. -

Doctora

ALEXANDRA HERNANDEZ HURTADO

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES CALDAS

E.S.H. D

Manizales caldas

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

REF: Verbal Sumario de restitución de inmueble arrendado

Radicado: 17001-40-03-005-2021-00088-00

Demandante: JUAN BAUTISTA GARCIA

Demandado: EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ

ANDRES FELIPE VASQUEZ MARIN, mayor de edad identificado con C.C 1.035.854.612 de Girardota Antioquia, portador de la tarjeta profesional N° 227.472 del Consejo Superior de la Judicatura obrado como apoderado del señor **EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ** con documento de identidad N° 1.053.819.924 de Manizales Caldas en condición de ciudadano en ejercicio para asuntos jurídicos, conforme poder el cual adjunto, procedo a contestar la demanda de restitución de inmueble arrendado instaurada por la señora Lina María Gutiérrez Díaz quien obra como apoderada del señor Juan Bautista García, la cual cursa ante su despacho con numero de radicado **17001-40-03-005-2021-00088-00** en los siguientes términos, a los

HECHOS

PRIMERO: si es cierto, con la salvedad de que el contrato por las modificaciones del local para el funcionamiento se extendería por un periodo de 5 Años como lo acordamos verbalmente el señor Juan bautista García y mi poderdante el señor Eduwi Hernán Betancur.

SEGUNDO: si es cierto.

TERCERO: si es cierto, teniendo presente que la renovación automática establecida en el contrato se extendería por un periodo de cinco (5) años por las modificaciones realizadas, mejoras indispensables en el local para el funcionamiento del lavadero y el taller, como verbalmente lo acordamos y de lo cual la parte demandante Juan Bautista García no lo quiere cumplir por estar en perfecto funcionamiento el local y acreditado para tal fin.

CUARTO: si es cierto

QUINTO: no es cierto, dado a que el señor arrendatario Juan Bautista García omite recibir el pago del canon de arrendamiento, donde he cancelado los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo en la cuenta judicial del Banco Agrario a nombre del señor Juan Bautista García con cedula de ciudadanía 10.056.753, de los cuales adjunto copia, para que los tenga en consideración el honorable juzgado y sea escuchado en esta contestación de demanda.

SEXTO: si bien es cierto, que se estipuló en el contrato lo concerniente a la cláusula séptima del contrato de arrendamiento en el parágrafo "EL ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y escrito al arrendador." Es de resaltar que se acordó con el arrendador verbalmente las adecuaciones del local, realizar las mejoras indispensables para el perfecto funcionamiento del taller y lavadero, donde se realizó una adecuación valorada y reconocida en la parte final del punto séptimo del escrito de demanda, en ciento cuarenta y un millón setecientos dos mil pesos (\$141.702.000), estipulados en infraestructura de tanques de almacenamiento de agua, pozos de recolección de agua, motobombas para desplazar el agua, lleno del terreno con triturado de piedra, arena y gravilla, maquinaria de aplicación de terreno y maquinaria de distribución de afirmado, cemento para pavimentación del terreno, mangueras de presión para transportar agua, hidrolavadoras para funcionamiento, tres cárcamos para instalación de vehículos, techo para el secado de vehículo, adecuación del restaurante, instalaciones eléctricas requeridas con su respectivo cableado, donde se cambió de 110 voltios a 220 voltios, tuberías de PVC para transportar agua, adecuación de aspiradoras para el funcionamiento del lavadero, iluminarias y reflectores con su respectiva instalación, costo de honorarios sobre la mano de obra, permisos de funcionamiento ante la Cámara de Comercio de Manizales-Caldas, soportados en las facturas las cuales se adjuntan para su valoración y reconocimiento en esta contestación de demanda.

SEPTIMO: no es cierto, toda vez que se acordó verbalmente sobre estas adecuaciones para cumplir con el fin y el funcionamiento del local que se tomó en arrendamiento, donde mi mandante Eduwi Betancur como arrendatario asume las obligaciones del arrendador, basados en estos acuerdos de adecuación del local en respetar un contrato verbal por un periodo de cinco (5) años, seguidamente se acordó que se respetaba el valor de inversión de esas adecuaciones (mejoras), es de resaltar que existen tres testigos que dan veracidad de estos acuerdos, estos los indicaré más adelante en la parte de las pruebas testimoniales.

Es de anotar y para dejar en claridad ante el Honorable Juzgado, que las mejoras antes mencionadas como lo acepta la parte demandante en el punto séptimo si se hicieron efectivamente, con la salvedad de que la puerta de entrada del local en arrendamiento fue realizada por el señor Juan Bautista García sin respetar los lineamientos y linderos con el consorcio vías para la equidad, de lo cual mi poderdante también tiene los testigos que se relacionaran en la parte de las pruebas testimoniales.

Es de resaltar para que el honorable juzgado tenga en consideración, que los hechos jurídicamente relevantes aceptados por la parte demandante como son las mejoras realizadas y las adecuaciones al local para su perfecto funcionamiento son útiles y necesarias para cumplir a cabalidad el contrato de arrendamiento.

OCTAVO: no es cierto, y para esto adjunto las consignaciones realizadas hasta la fecha en un depósito judicial del banco agrario a nombre del señor Juan Bautista García – Rectificadora Manizales con documento de identidad 10.056.753, para que el honorable Juzgado tenga en consideración y se escuche al demandado en esta contestación.

NOVENO: no es cierto, y para ello adjunto las consignaciones realizadas, estas son enero, febrero, marzo, abril, mayo, en un depósito judicial del banco agrario a nombre del señor Juan Bautista García – Rectificadora Manizales con documento de identidad 10.056.753, para que el honorable Juzgado tenga en consideración y se escuche al demandado en esta contestación

DECIMO: no es cierto, dado a que el acuerdo no fue firmado por mi poderdante Eduwi Hernán Betancur como se puede apreciar en el documento el cual adjunto, y donde ellos adjuntaron como este documento como prueba, tratando de inducir en un error en consideración y valoración de las pruebas al honorable Juzgado.

Argumenta mi mandante que, ese día y fecha nos reunimos, donde me indican firmar el documento y no acepté porque el arrendador pretende que entregará el local sin ningún reconocimiento de las adecuaciones (mejoras) y les propuse que para firmar el documento se me reconocieran las inversiones realizadas esto es, el valor de las mejoras, adecuaciones y pago de permisos gestionados en la cámara de comercio de Manizales-caldas y el contrato por un periodo mínimo de 5 años como inicialmente habíamos acordado.

Es de precisar que me encuentro en insolvencia económica por esta adecuaciones y mejoras del local en arrendamiento y las dificultades de la pandemia COVID-19, esperando llegar a un acuerdo con el arrendatario sobre el reconocimiento de estas inversiones, donde se reconozca los gastos en las mejoras, de los permisos para funcionamiento y la acreditación del negocio comercial y su estabilidad.

Argumenta mi mandante que su patrimonio se ve perjudicado notablemente por los gastos realizados en la adecuación del local en arrendamiento, y que es el arrendador el que observa que el local en arrendamiento ha tenido una acreditación y una superada valoración del terreno, para que su honorable despacho considere esta situación dentro del proceso y proteja nuestros derechos fundamentales al patrimonio y al trabajo en condiciones dignas.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones me permito manifestar lo siguiente así:

PRIMERO: sí, es cierto que se celebró el contrato de arrendamiento entre las partes.

SEGUNDO: argumenta mi mandante, no estar de acuerdo, pues se encuentra a paz y salvo y al día hasta la fecha con los cánones de arrendamiento como lo certifica los recibos a los cuales adjunto, pues se acordó verbalmente con el arrendador que se prolongaría el contrato de arrendamiento por un periodo mínimo de 5 años, siendo este el motivo que conllevo a realizar las mejoras y las modificaciones en el local en arriendo.

TERCERO: Argumenta mi mandante no estar de acuerdo, toda vez, que el señor Eduwi Betancur se acercó personalmente a entregar el Canon de arrendamiento a Juan Bautista García, encontrando la negativa de su parte y argumentando que si no firmaba el nuevo contrato y el documento de entrega no recibía el canon de arrendamiento, sin embargo, mi poderdante fue y consigno en una cuenta judicial en el banco agrario la cual se encuentra a nombre del señor Juan Bautista García-Rectificadora Manizales de los cuales se adjunta copia de recibos. Aclarando que mi poderdante realizó las modificaciones de muy buena fe, mejoras indispensables y para poder desempeñar la actividad comercial dentro del local arrendado, es de anotar que si no se hacen estas mejoras no se podía cumplir la actividad comercial de lavadero y taller, y esto se había acordado verbalmente con el arrendador confiando en que se respetaría el contrato de 5 años de los cuales hay tres (3) testigos, argumenta mi mandante que no firmó y no fue notificado del preaviso para la entrega del local, dado a que el arrendador lo que requiere es el local para imponer un arrendamiento más oneroso, esto es, tres millones de pesos

(\$3.000.000), arrendamiento que pretendía imponer a mi poderdante arbitrariamente y sin respetar el ordenamiento jurídico para tal fin.

CUARTO: argumenta mi mandante no estar de acuerdo a la restitución del inmueble hasta tanto no se le reponga el pago de las mejoras útiles y necesarias realizadas en el local en arrendamiento, y hasta tanto no se respete el periodo de cinco (5) años que acordaron verbalmente y por el cual se realizó la adecuación en el local en arrendamiento, siendo estas obligaciones del arrendador como lo indica el ordenamiento jurídico en el Código Civil en su Artículo 1982 y la Ley 820 de 2003.

QUINTO: estoy de acuerdo con la inspección judicial que se debe de realizar en el local en arrendamiento, con el fin de que se valoren las mejoras indispensables, útiles y necesarias, para el respectivo reconocimiento y pago de estas adecuaciones.

SEXTO: argumenta mi mandante no estar de acuerdo dado a que se encuentra a paz y salvo como lo certifica los recibos de pago a los cuales adjunto.

respetuosamente le solicito al Honorable despacho que se escuche a mi representado, dado a que se encuentra a paz y salvo como lo certifica los recibos de pago de cánones de arrendamiento los cuales adjunto, embozando que todos tenemos el derecho a la defensa en igualdad de condiciones como se establece Constitucionalmente, y le solicito a su señoría que se aclare la ambigüedad de la demanda, porque, una cosa es lo que diga el arrendador y otra lo que pueda demostrar, es pertinente que allegue a este proceso las consideraciones por las cuales se hicieron las mejoras indispensables, útiles y necesarias para que el operador jurídico tenga claridad y actué fuera de toda duda razonable.

OCTAVO: no estamos de acuerdo a ser condenados al pago de las costas procesales, ni a los gastos que se originen del presente proceso, toda vez, que son los demandantes los que accionan en este procedimiento judicial, más aun, actúan sin agotar la etapa conciliatoria a la cual estamos dispuestos a que se conlleve.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Formales de la contestación de la demanda, el juramento estimatorio, tipificado en el artículo 96, 206, 391 de la ley 1564 del 2012 Código General de Proceso. Las obligaciones del arrendador del Código civil en su Artículo 1982, jurídicamente está establecido que, El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas que el arrendatario haga, lo anterior, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciera por su cuenta.

Como lo manifiesta la sentencia de la corte suprema de justicia en cuanto a la compensación por las mejoras manifiesta lo siguiente: "Prosigue exponiendo el contenido del artículo 996 y la jurisprudencia de esta Corte, respecto a las mejoras útiles, para anotar, que «las obras o construcciones nuevas -levantadas con materiales propios en terreno ajeno, con o sin consentimiento del dueño- no responden al concepto de mejoras útiles sino a una modalidad de la accesión, entendida como uno de los modos de adquirir el dominio, conocida por la doctrina como "accesión industrial en bienes raíces"». el ad quem habría concluido que las obras allí autorizadas por el arrendador representaban construcciones nuevas, realizadas por fuera o al margen del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este proceso, construidas con la venia del arrendador para que el inmueble prestara el uso para el cual éste lo había arrendado y que, por lo tanto, no se trataba de simples mejoras útiles, cuya compensación o pago hubieran regulado los .y contratantes por conducto de las cláusulas precedentemente transcritas».

EXCEPCIONES

A fin de enervar las pretensiones que se aducen en el libelo genitor y para que se protejan los derechos e intereses de quien represento, respetuosamente invoco los medios de defensa suficientes para que se conceda el pedimento hecho a favor del accionado.

1. **PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION:** ya que el capital que se establece en la demanda ya se hizo efectivamente el pago de los cánones de arrendamiento, los cuales se adjunta para su respectiva valoración ya que el demandante no quiso recibirlas en las fechas estipuladas.
2. **MALA FE DE LA DEMANDANTE:** por cuanto no respeto el acuerdo de voluntades que se estableció en el contrato y no hay un debido reconocimiento de las mejoras para beneficio del local además argumenta mi mandante que no firmó y no fue notificado del preaviso para la entrega del local, dado a que el arrendador lo que requiere es el local para imponer un arrendamiento más oneroso, esto es, tres millones de pesos (\$3.000.000), arrendamiento que pretendía imponer a mi poderdante arbitrariamente y sin respetar el ordenamiento jurídico para tal fin.
3. La buena fe del arrendatario en el contrato establecido.
4. **LA MAL LLAMADA GENERICA.** Con sustento en el artículo 282 de la ley 1564 del 2012 Código General del Proceso. **RESOLUCION SOBRE EXCEPCIONES.** Es deber del juzgador de instancia declarar probada cualquier excepción, que se constituya por la pobreza de cualquier hecho que desconozca los derechos de la demanda, incluso así no se haya alegado como medio de excepción por la parte en cuyo favor se declare.

PRUEBAS

Solicito al despacho respetuosamente, escuchar en audiencia pública a los señores:

1. **JOSE HERNAN BETANCUR CASTAÑO** cc 75.031.268 con dirección calle 37 N° 27-92 cervantes Manizales, teléfono: 310 846 44 66
2. **CAMILO LOPEZ MARULANDA**, C.C N°16.078.508 de Manizales, Dirección campamento vía panamericana, TEL: 3122160442
3. **FABIO BETANCUR CASTAÑO**: C.C 75.030.759, Dirección: Calle 37 N°27-92 barrio Cervantes, TEL: 3122673217.

DOCUMENTALES:

- Recibos de cancelación de cánones de arrendamiento
- facturas que acreditan las mejoras indispensables, útiles y necesarias para el perfecto funcionamiento del local en arrendamiento.
- Fotos de las Mejoras al establecimiento.
- copia de la cedula de mi poderdante

ANEXOS

Adjunto copia de la contestación de la demanda y del poder para actuar, para el archivo del juzgado y correspondiente copia para que se surta el traslado de las excepciones, documentos que apporto como pruebas

NOTIFICACIONES

Las recibe en la secretaria de su despacho o en las siguientes direcciones:

DIRECCION DEMANDADO: calle 37 N° 27-92 Barrio cervantes Manizales

TELEFONO DEMANDADO: 320 635 31 72

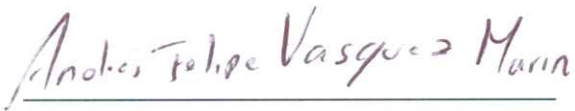
EMAIL: tatu4212@gmail.com

DIRECCION APODERADO: Calle 42B N°84-270, Barrio Simón Bolívar-Medellín

TELEFONO APODERADO: 5508306, CEL:3014464416

EMAIL APODERADO: andpipe1989@hotmail.com

Del Señor Juez,



ANDRES FELIPE VASQUEZ MARIN

C.C 1.035.854.612 de Girardota Antioquia,

T.P N° 227.472 del Consejo Superior de la Judicatura

Andpipe1989@hotmail.com

Señor (es)

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES CALDAS

E. S. D.

ASUNTO: PODER ESPECIAL

EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ, hombre, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales en el Departamento de Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.053.819.924 de Manizales, me permito mediante el presente escrito otorgar **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente al Doctor **ANDRES FELIPE VASQUEZ MARIN**, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín identificado con la cedula de ciudadanía N°1.035.854.612 de Girardota y con la tarjeta profesional N°227.472 del consejo superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, inicie y lleve hasta su terminación mi defensa en el proceso que cursa en su despacho con numero de radicado 170014003005202100008800 quien obra como demandante el señor Juan Bautista García igualmente mayor de edad y residente en Manizales Caldas.

Mi apoderado queda ampliamente facultado de acuerdo con lo estipulado en el artículo 77 del código general del proceso, contando en especial con las facultades de conciliar, transigir, desistir, recurrir, sustituir, reasumir la personería y demás facultades inherentes a este tipo de mandatos.

Atentamente,

Eduwi Hernan Betancur Narvaez

EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ LA NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE MANIZALES

C.C N° 1.053.819.924 de Manizales Caldas

Acepto,

Andrés Felipe Vasquez Marin

ANDRES FELIPE VASQUEZ MARIN

C.C N°1.035.854.612 de Girardota

T.P N°227.472 del consejo superior de la Judicatura

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

CERTIFICA

Que el día

Compareció *Eduwi Hernan Betancur Narvaez*

Quien se identificó con *1.053.819.924*

Y manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya.

En constancia se firma nuevamente.

Eduwi Hernan Betancur Narvaez

C.C. *1.053.819.924*



O.R.G.