



Universidad
del Cauca

WILLIAM AMAYA VILLOTA

ABOGADO

Señor (a)

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN

E. S. D.

Referencia: Poder
Proceso: Restitución de bien Inmueble arrendado
Demandante: Hotel San Martín
Demandado: Juan Carlos Ochoa Córdoba
Radicado: 2021-00608

WILLIAM AMAYA VILLOTA, mayor y vecino de la ciudad de Popayán, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía número No. 76.305.994 expedida en la ciudad de Popayán – Cauca, con tarjeta profesional de abogado No. 140.186 del C.S. de la Judicatura, en mi calidad de apoderado del señor **JUAN CARLOS OCHOA CORDOBA**, mayor de edad, vecino del Municipio de Popayán – Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.061.749.818 expedida en Popayán, según poder que allegó al despacho junto al presente memorial, me permito dar contestación a la demanda de la referencia, encontrándome dentro del término legal para ello:

EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL:

En cuanto al PRIMER HECHO, Es cierto

En cuanto al SEGUNDO HECHO, no me consta, debe probarse.

En cuanto al TERCERO HECHO, no hay hecho.

En cuanto al CUARTO HECHO, no hay hecho.

En cuanto al QUINTO HECHO, es parcialmente cierto, existen documentos, donde autorizan consignar en una cuenta bancaria.

En cuanto al SEXTO HECHO, es cierto.

En cuanto al SEPTIMO HECHO, no es cierto, se ordenó que se consignara en una cuenta bancaria.

En cuanto al OCTAVO HECHO, no es cierto, debe probarse.

En cuanto al NOVENO HECHO, no es cierto, el local se arrendo para el ejercicio de la actividad comercial de bar, motivo por el cual la inversión fue alta en su adecuación.

En cuanto al DÉCIMO HECHO, es cierto, empero en ningún momento las dependencias encargadas del control ambiental, hicieron requerimiento alguno a mi poderdante.

Oficina: Calle 1 No. 7-14 Oficina 406
Edificio El Prado
Teléfono: 3207946051
e-mail: wiamvi@hotmail.com
Popayán – Cauca



Universidad
del Cauca

WILLIAM AMAYA VILLOTA

ABOGADO

En cuanto al UN DÉCIMO HECHO, no es cierto, la parte demandada, igualmente tiene otro local arrendado y el cual es destinado para el ejercicio de la actividad comercial de discoteca, que era la que causaba bastante ruido, pues no tenían plan de mitigación de ruido.

En cuanto al DÉCIMO SEGUNDO HECHO, no es cierto, dentro del contrato se estableció el uso de la zona común, por cuanto todos los establecimientos de comercio, que han ocupado el local comercial, han ocupado esa zona, teniendo en cuenta que el local no tiene suficiente área.

En cuanto al DÉCIMO TERCER HECHO, no es cierto y debe probarse.

En cuanto al DÉCIMO CUARTO HECHO, es parcialmente cierto, por cuanto el arrendatario solicito verbalmente que se diera por terminado el contrato, a lo que mi cliente le manifestó que, en esas circunstancias, debería reconocerle, todas las mejoras que se hicieron al local.

En cuanto al DÉCIMO QUINTO HECHO, no le consta a mi cliente, debe probarse.

En cuanto al DÉCIMO SEXTO HECHO, no es cierto, debe probarse.

En cuanto al DÉCIMO SÉPTIMO HECHO, no le consta, y debe probarse.

En cuanto al DÉCIMO OCTAVO HECHO, no es obligación de mi cliente mostrar los documentos de funcionamiento que establece la ley 1801 de 2.016, por cuanto el arrendador no es autoridad competente para tal fin.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En cuanto a las pretensiones de la demanda principal, mi cliente en principio se opone, hasta tanto los daños y perjuicios, sean demostrados, y en consecuencia se repare el daño causado por el arrendador a mi poderdante, y las contesto de la siguiente manera:

A LA PRIMERA: Me opongo, por cuanto como se demostrará el arrendador, unilateralmente y mediante vías de hecho, dio por terminado el contrato de arrendamiento, y a través de sus funcionarios de seguridad, retomó abruptamente el local comercial, desalojando a mi cliente y reteniendo las pertenencias que él tenía al interior del mismo.

A LA SEGUNDA: Me opongo, por cuanto, no es necesario, el arrendador, como ya se dijo y se demostrará, ya retomó el local a la fuerza, y en este momento lo está arrendando.

A LA TERCERA: Me opongo, no se ha probado el lucro cesante, todo lo contrario, el arrendador, deberá indemnizar a mi cliente por el lucro cesante por el valor de las ventas operacionales brutas, dejadas de percibir, a raíz de la ocupación y desalojo de mi cliente a la fuerza del local.

Oficina: Calle 1 No. 7-14 Oficina 406
Edificio El Prado
Teléfono: 3207946051
e-mail: wiamvi@hotmail.com
Popayán – Cauca



Universidad
del Cauca

WILLIAM AMAYA VILLOTA

ABOGADO

A LA CUARTA: Me opongo, ya no es necesaria, por cuanto el arrendador, tomo a la fuerza el local, y no permitió que mi cliente sacara sus cosas del mismo.

A LA QUINTA: No me opongo.

EXCEPCIÓN

DE FONDO:

1. FALTA DE REQUISITOS PARA DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Preaviso:

Debido a la protección especial que la ley confiere a los comerciantes, la terminación del contrato de arrendamiento de locales comerciales está sometida a reglas especiales que en ocasiones hacen muy difícil terminar esos contratos.

La terminación del contrato de arrendamiento de un local comercial está especialmente regulada por el código de comercio, y en algunos casos no es suficiente con que simplemente expire el término de duración pactado.

Esto en razón a que el arrendatario, en ciertas circunstancias contempladas por la ley, tiene el derecho a que el contrato de arrendamiento le sea renovado, o, dicho de otro modo, el arrendador queda obligado a renovar el contrato lo que en algunos casos hace imposible la terminación del contrato si no es con la anuencia del arrendatario.

La respuesta a todas estas dudas está en el **Código de Comercio**, que consagra en su Libro Tercero, Título I y Capítulo I (de los artículos 518 al 524) las disposiciones para los establecimientos de comercio y su protección legal.

El artículo 520 dice que en los casos previstos en los ordinales 2 y 3 del artículo 518, el propietario **desahuciara 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.

Para el caso en concreto, el arrendador no prueba que haya solicitado la entrega del local comercial, en debida forma.

En segunda instancia, no puede el arrendador, esgrimir u oponer cláusulas, que no están especificadas por escrito, cuando el local fue arrendado para el ejercicio comercial de venta y consumo de licor (Bar), y no existe norma que establezca que un bar, los clientes no puedan bailar.

Adicionalmente la medición con el sonómetro, no diferenció entre uno y otro local que funcionan en el mismo edificio como bar, solamente se asumió toda la carga

Oficina: Calle 1 No. 7-14 Oficina 406
Edificio El Prado
Teléfono: 3207946051
e-mail: wiamvi@hotmail.com
Popayán – Cauca



Universidad
del Cauca

WILLIAM AMAYA VILLOTA

ABOGADO

de decibeles como si fueran producidos por un solo establecimiento de comercio, y son dos los que existen ahí,

Ahora bien, debemos tener en claro que no es nada legal, que el arrendador, hubiese enviado a sus empleados, a dañar la chapa de la puerta de ingreso del local y colocar unas cadenas con candados para no permitir el ingreso de mi cliente, lo que le significo una perdida de todos sus enceres que se encontraban al interior del local comercial.

Con ello, mi cliente no pudo, seguir ejerciendo su actividad comercial, causándole graves perjuicios económicos.

Por lo anterior, solicito dar por probada esta excepción

2. DESALOJO ILEGAL DEL ARRENDATARIO

La **acción de desalojo** es una herramienta legal que se utiliza, en caso que el arrendatario del local comercial, incumpla con el contrato, por ejemplo, como en el presente caso, según el dicho del demandante, no pagando los cánones. El incumplimiento conlleva a la terminación del contrato, lo que resulta en un proceso de restitución de inmueble para poder llevar a cabo una acción de desalojo en los casos en que el arrendatario no desocupe el inmueble en el momento acordado.

El proceso de **restitución** del bien arrendado es un supuesto fundamental para llevar a cabo la acción de desalojo, esto debido a que es un juez quien debe dar la orden, de esta forma se evita la violación de derechos de las personas.

El proceso que se debe seguir está consignado en el artículo 384 del Código General del Proceso:

Presentación de la demanda: en la demanda debes solicitarle al juez que te restituya el bien arrendado, esta debe estar acompañada de una copia del contrato, de ser un contrato verbal, debes hacerlo por medio de interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial.

Notificaciones: El juez considerara como dirección para enviar notificaciones al arrendatario la del inmueble arrendado, si no es ella, debes establecerlo en la demanda.

Ausencia de oposición de la demanda: Si la persona a la que demandas no se opone a ella por medio de una respuesta, el juez ordenará la restitución.

Mejoras: si el demandado alega mejoras, debe ser por medio de una contrademanda.

Cuando la razón de la restitución sea únicamente la mora, el proceso será de única instancia.

Oficina: Calle 1 No. 7-14 Oficina 406
Edificio El Prado
Teléfono: 3207946051
e-mail: wiamvi@hotmail.com
Popayán – Cauca



Universidad
del Cauca

WILLIAM AMAYA VILLOTA

ABOGADO

El desalojo se presenta después del proceso de restitución o el desahucio, y es la acción de hacer salir al arrendatario del inmueble de forma voluntaria. Para que se pueda llevar a cabo, es necesario que exista una orden judicial, si este no se hace de forma voluntaria el juez debe decretar el lanzamiento.

En este orden de ideas, y ante la actitud desbordada del arrendador, pues no solamente no esperó las resultas del proceso, sino que no notifico la demanda en forma legal, con el fin de que mi cliente no se diera cuenta, pues ya había retomado el local a la fuerza, sin importarle la violación de derechos a que estaba sometiendo a mi cliente, despojándolo de su establecimiento de comercio y todo lo que al interior del local había en el momento.

Procedimiento para el desalojo.

Cuando hablamos de desalojo nos referimos de manera exacta a la acción de hacer salir algo o alguien de un lugar o abandonar un lugar de manera voluntaria¹.

Para que se pueda llevar a cabo el desalojo del arrendatario del bien inmueble arrendado, será necesario que medie previa autorización judicial, es decir, debe existir una sentencia ejecutoriada, y en aquellos casos en los cuales la entrega del bien no se realice de manera voluntaria el juez deberá decretar el lanzamiento .

Para llevar a cabo el proceso de entrega le corresponde al juez que conoció del proceso realizar tal procedimiento, debido a que es un aspecto que se debe declarar y ordenar por el juez. De tal manera que no será necesario identificar los linderos del inmueble a entregar si al juez o al comisionado no le queda duda que se trata del mismo bien, y si al momento de llevarse a cabo la entrega existe persona que presente oposición el juez deberá resolverla dentro del término establecido.

Por lo anterior, solicito dar por probada esta excepción

3. RECONOCIMIENTO DE MEJORAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 384, numeral 4 del Código General del Proceso, nos permitimos hacer la solicitud de reconocimiento de mejoras realizadas al local comercial por el arrendatario, y solicitadas oportunamente al arrendador, como el mismo lo estableció.

El artículo 1993 del Código Civil, determina la posibilidad del reembolso de las mejoras necesarias con cargo al arrendador y a favor del arrendatario, siempre y cuando no sean las que tienen el talante de reparaciones locativas, que son las reparaciones ordinarias que siempre debe asumir el arrendatario (pintura periódica, o el reemplazo de vidrios que no se configuran en mejoras necesarias).

¹ WORDREFERENCE. Desalojar. [En línea]. Disponible en Internet: <URL: <http://www.wordreference.com/definicion/desalojar>>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

Oficina: Calle 1 No. 7-14 Oficina 406
Edificio El Prado
Teléfono: 3207946051
e-mail: wiamvi@hotmail.com
Popayán – Cauca



Universidad
del Cauca

WILLIAM AMAYA VILLOTA

ABOGADO

Para que las mejoras necesarias sean reintegradas, la ley manifiesta que éstas deben ser pagadas por el arrendatario sin que el detrimento haya sido por su culpa y avisado oportunamente al arrendador con el fin que éste las repare con su propio dinero. En el evento que el aviso no se le dé al arrendador a tiempo, o que una vez noticiado no las invierta, el arrendatario queda autorizado para llevarlas a cabo con derecho a que se le reembolsen por parte del arrendador y probada la urgencia de la reparación.

Existen tres clases de mejoras, a saber:

Mejoras necesarias: Aquellas invertidas en la cosa para su adecuada conservación, o para que el inmueble permanezca en un adecuado estado de uso.

Mejoras útiles: Las que aumentan el valor económico del inmueble, una vez realizadas, aunque no son necesarias o imprescindibles para el funcionamiento del mismo. Al respecto señala el artículo 1994 que *“El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados”*

Mejoras voluntarias: Las que consisten en lujos innecesarios y que no son reembolsables, a menos que haya mediado autorización expresa del propietario.

Ahora bien, teniendo en cuenta que mi poderdante realizó una inversión considerable al local comercial, no solo necesarias y útiles, sino además autorizadas desde un comienzo por el arrendador, con el objeto de ejecutar su actividad comercial, el arrendatario no pudo usufructuar, plenamente esas inversiones, y el arrendador las tomo para sí, cuando abruptamente realizó un desalojo por las vías de hecho, forzando chapa del ingreso e instalando cadenas con candados, a través de su personal de seguridad.

Luego entonces tal y como lo establece la prueba, allegada por el mismo demandante, estas mejoras se tasan en la suma de sesenta y un millones seiscientos sesenta mil pesos m/cte. (\$ 61.660.000), de la forma como esta discriminado en el anexo allegado como prueba.

Adicionalmente el arrendador tiene retenido el letrero del establecimiento de comercio, cuyo valor asciende a la suma de un millón de pesos m/cte. (\$ 1.000.000).

Lo anterior, por cuanto el arrendador, permitió retirar del local comercial, los muebles (sillas y mesas), neveras, televisores y video beam.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el arrendador el día 22 de enero de 2.022, retomo el bien inmueble – local comercial, mediante vías de hecho, esto impidió a mi cliente ejercer su actividad comercial, lo que ha ocasionado perjuicios económicos.

Oficina: Calle 1 No. 7-14 Oficina 406
Edificio El Prado
Teléfono: 3207946051
e-mail: wiamvi@hotmail.com
Popayán – Cauca



Universidad
del Cauca

WILLIAM AMAYA VILLOTA

ABOGADO

Los ingresos brutos operacionales mensuales, estaban estimados en la suma de diez millones de pesos m/cte. (\$ 10.000.000), mensuales, es decir trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres pesos m/cte. (\$ 333.333).

Ahora teniendo en cuenta que mi cliente no ha podido usufructuar el bien inmueble desde el 22 de enero a la fecha, tenemos que 55 días por \$ 333.333, asciende a la suma de dieciocho millones trescientos treinta y tres mil trescientos quince pesos m/cte. (\$ 18.333.315) de pérdidas, por ingresos brutos operacionales.

En concordancia con lo anterior, entre las mejoras que no pudieron disfrutarse y los perjuicios ocasionados, ascienden a la suma de ochenta millones novecientos noventa y tres mil trescientos quince pesos m/cte. (\$ 80.993.315).

Por lo anterior, solicito dar por probada esta excepción

4. LA INNOMINADA.

Las excepciones innominadas son aquellas que el legislador no les previó una denominación determinada, pero, que intentada no habrá razón para no considerarla y se procederá al desempeño de la función jurisdiccional, aunque sólo se aplicarán las reglas legales aplicables a las acciones en general, pues, no habrá reglas específicas que deriven de una categoría especial de acción.

En este orden de ideas, se tendrá por probadas las que se logren establecer dentro del proceso.

EN CUANTO A LAS PRUEBAS SOLICITADAS

En principio no me opongo a que se tengan en cuenta las documentales aportadas al proceso, las cuales serán rebatidas en el momento procesal oportuno.

Igualmente, allego las siguientes pruebas documentales:

1. Copia del oficio, mediante el cual se allegó título del Banco Agrario, correspondiente al mes de septiembre de 2.021, por cuanto no querían recibir el valor del canon de arrendamiento.
2. Documento digital que contiene Imagen del título ya referido.
3. Oficio informando la cuenta bancaria del Hotel San Martín.
4. Documento digital que contiene video del momento en que el personal de seguridad, coloca una cadena, para impedir el acceso al local a mi cliente, desalojándolo sin orden judicial.
5. Documento digital que contiene Imagen de la cadena en la puerta principal del local.
6. Documento que contine el cobro de las mejoras realizadas al local.
7. Documento digital, que contiene imagen de la barra del local.
8. Documento digital que contine imagen del mobiliario que se utilizaba en el establecimiento de comercio.
9. Certificación de correo electrónico, mediante el cual se me remite poder

Oficina: Calle 1 No. 7-14 Oficina 406
Edificio El Prado
Teléfono: 3207946051
e-mail: wiamvi@hotmail.com
Popayán – Cauca



Universidad
del Cauca

WILLIAM AMAYA VILLOTA

ABOGADO

10. Certificación de correo electrónico de remisión de la contestación de la demanda y las excepciones al demandante, en los términos del párrafo único del artículo 9 del Decreto 806 del 2020.

Interrogatorio de Parte:

De la misma manera solicito a su despacho, autorizar y ordenar, interrogatorio de parte a la parte demandante señor Rafael Augusto Martínez Cabezas, a quien formulare interrogatorio en forma personal, sobre los hechos de la demanda y de la contestación de la misma.

Testimoniales:

Solicito se recepcione el testimonio de las siguientes personas, las cuales deprecarán sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar en el que se desarrollaron los hechos objetos de la demanda y de la contestación de la misma.

ANA MARIA OCHOA CORDOBA

CC. No. 1.061.707.482 expedida en Popayán
Rincón de Yambitará – 2 etapa – casa 172
Teléfono 3023738252
Correo Electrónico amoc15@outlook.com

ALVARO ANDRÉS MUÑOZ GÓMEZ

CC. No. 1.061.756.108 expedida en Popayán
Calle 20ª No. 1B-03
Correo Electrónico deisyerazo@unicauca.edu.co

ANEXOS:

1. Poderes para actuar
2. Los documentos indicados en el acápite de las pruebas.

NOTIFICACIONES:

- Mi mandante, en la Rincón de Yambitará – 2 etapa – casa 172, de la ciudad de Popayán, o al correo electrónico juan8a414@icloud.com, Teléfono No. 3023753631.
- A la demandante y su apoderado, en la dirección física y electrónica enunciada en la minuta de la demanda y en la contestación de la misma.
- El suscrito en la calle 1 No. 7-14, oficina 406 Edificio El Prado de esta Ciudad, o al correo electrónico wiamvi@hotmail.com

Con altísimo respeto, del Señor@ Juez.

Oficina: Calle 1 No. 7-14 Oficina 406
Edificio El Prado
Teléfono: 3207946051
e-mail: wiamvi@hotmail.com
Popayán – Cauca



Universidad
del Cauca

WILLIAM AMAYA VILLOTA

ABOGADO

WILLIAM AMAYA VILLOTA

CC. No. 76.305.994 expedida en Popayán – Cauca

TP No. 140.186 del Consejo Superior de la Judicatura

Oficina: Calle 1 No. 7-14 Oficina 406
Edificio El Prado
Teléfono: 3207946051
e-mail: wiamvi@hotmail.com
Popayán – Cauca