



Señores:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
E.S.D.

Proceso: VERBAL – RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS
Radicación: 2021-00442-00
Demandante: ABEL DIAZ CERDA
Demandado: FABIO NELSON PELAEZ ARIAS.
Referencia: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

MARIA ELENA PELAEZ ARIAS, abogada en ejercicio con T.P. N.º 179799 C.S. de la J., actuando como apoderada de FABIO NELSON PELAEZ ARIAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.291.252 expedida en Popayán; respetuosamente procedo a contestar la demanda en el proceso de la referencia dentro del término legal y oportuno, en los términos que a continuación se indican:

FRENTE A LOS HECHOS

Respecto a los hechos enunciados como fundamento fáctico de la demanda en el proceso de referencia, me permitiré hacer los siguientes pronunciamientos:

HECHO PRIMERO: Es cierto.

HECHO SEGUNDO: No es cierto por lo siguiente:

1. mi cliente **NUNCA** fue informado de que el bien presentara alguna falla que impidiera el cumplimiento del objeto del contrato suscrito entre las partes. Como se puede evidenciar en la cláusula primera del contrato, que reza: *el arrendatario “recibe la propiedad a conformidad”, esto está incluido en el contrato, porque con anterioridad a la firma de este, El señor Abel Diaz solicitó cita para conocer de cerca, el estado y funcionalidad del inmueble, una vez termina de inspeccionar el local, nota que este **SI cumple** con todos los requerimientos necesarios para poder desarrollar su actividad económica, informa su interés de tomarlo en arriendo, presenta la documentación requerida por los arrendadores y se procede a realizar el respectivo contrato de arrendamiento.*
2. En cuanto a que se le informó a mi cliente sobre la necesidad de las mejoras, deberá probarse dentro del proceso, aún a sabiendas que el contrato es muy claro y no se permitían mejoras sin la autorización escrita del arrendador, lo que evidentemente no se puede comprobar con una foto de chat, ya que, para garantizar la validez de dicha prueba, es necesario un análisis pericial, que certifique que no ha sido modificada, razón por la cual esta prueba deberá decretarse como ilegal y carecerá de validez.
3. En la parte final del hecho segundo que dice: *“con el objeto de poder ejercer la actividad comercial, en condiciones de higiene y seguridad, máxime si se trata de la actividad comercial de restaurante.”* Deja ver claramente que las mejoras a las que



se refiere el aquí demandante, no son otras que mejoras **NO LOCATIVAS**, pues su finalidad nunca fue conservar el buen estado del inmueble, sino que modificó su estructura y agregó utilidades y características con las que logró ampliar su actividad comercial y de lo cual ha venido lucrándose durante la vigencia del contrato.

4. Por último, si la razón principal de esta demanda es que el bien no estaba en condiciones para ejercer su actividad comercial, ¿por qué razón el arrendatario toma la propiedad en arrendamiento? Si como se dijo anteriormente, primero pudo constatar su estado antes de firmar dicho contrato.

HECHO TERCERO: Es completamente FALSO por las siguientes razones:

Mi Cliente **JAMÁS** aceptó un acuerdo verbal, toda comunicación que se ha realizado frente al contrato se ha hecho de manera escrita, prueba de ello y que se adjunta a esta es una petición de licencia de obra menor realizada por el señor Abel Diaz de fecha 15 de septiembre de 2.017. y donde claramente solicita permiso y expresa que los gastos incurridos correrán por su cuenta, se da respuesta a este oficio (la cual también se anexa) el día 20 de septiembre de 2.017 donde se autoriza al señor Diaz para que realice el trámite de la licencia para la legalización del parasol existente en el inmueble y se le reitera la Cláusula DECIMA del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, la cual reza lo siguiente: "*Clausula DECIMA: REPARACIONES Y MEJORAS. LA PARTE ARRENDATARIA, está obligada a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas a que haya lugar, tales como arreglos de goteras, llaves de agua, servicios sanitarios, reposición de vidrios rotos, conservación de llaves, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, rejas, etc., y no las podrá retirar y quedaran de la parte arrendadora sin que haya lugar al reconocimiento de suma alguna por este concepto. PARAGRAFO PRIMERO: No podrá LA PARTE ARRENDATARIA efectuar en las inmuebles reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin previa autorización por escrito de LA PARTE ARRENDADORA. Si las ejecutare, y aun en el caso de contar con dicha autorización acrecerán el inmueble y no podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de LA PARTE ARRENDADORA indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. De todas formas, LA PARTE ARRENDADORA podrá exigir su retiro debiendo LA PARTE ARRENDATARIA entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras que hubiere hecho por su cuenta y riesgo, sin que haya lugar a indemnización alguna por tal concepto. PARAGRAFO SEGUNDO: No se permitirá bajo ninguna circunstancia la modificación de la fachada ni alteraciones de la estructura del local comercial.*"

En la contestación de dicha solicitud, también se aclara nuevamente que la totalidad de los costos y gastos que se generen de este trámite serán por cuenta y riesgo de la parte arrendataria y no habrá derecho a reconocimiento alguno.

HECHO CUARTO: es parcialmente cierto, mi cliente si tiene vinculo con la ferrería la reina, referente al resto de lo expuesto solicito se pruebe.

HECHO QUINTO: no es un hecho, es una transcripción normativa

HECHO SEXTO: No me consta, que se pruebe



HECHO SEPTIMO: No me consta, que se pruebe

HECHO OCTAVO: No me consta, y no se aportó prueba alguna que evidencie la veracidad de este hecho.

HECHO NOVENO: Es parcialmente cierto, mi cliente si desconoce el valor de los arreglos, porque **NUNCA SE LE SOLICITÓ AUTORIZACIÓN** para realizarlo.

Reitero nuevamente, como se explica en los hechos anteriores, son mejoras a la propiedad sustentadas en el crecimiento del negocio, no tienen ningún carácter de arreglos necesarios. Y en cuanto a esto la definición de lo que es una reparación locativa se puede encontrar en el Decreto 1469 de 2010 en su artículo 10 «**Reparaciones locativas.** Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.»

cosa que no se evidencia en esta demanda, pues las reparaciones alegadas obedecen al criterio de **Mejoras útiles** para lo cual cabe recordarle al demandante que dichas reparaciones y obras no clasifican en las reparaciones locativas sino en las **NO LOCATIVAS.**

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.*» útiles hacen referencia a las adiciones que se hacen al inmueble a fin de incrementar su utilidad, como construir un baño adicional, ampliar la cocina, construir un balcón, etc.

Este tipo de mejoras no las puede hacer el arrendatario, sino con la autorización expresa del arrendador. Autorizaciones que no se anexan al proceso, de lo cual se deduce claramente que nunca se dieron. Aunado a lo anterior me remito a la Clausula decima del contrato de arrendamiento:

DECIMA: REPARACIONES Y MEJORAS. LA PARTE ARRENDATARIA, está obligada a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas a que haya lugar, tales como arreglos de goteras, llaves de agua, servicios sanitarios, reposición de vidrios rotos, conservación de llaves, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, rejas, etc., y no las podrá retirar y quedaran de la parte arrendadora sin que haya lugar al reconocimiento de suma alguna por este concepto. PARAGRAFO PRIMERO: No podrá LA PARTE ARRENDATARIA efectuar en las inmuebles reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin previa autorización por escrito de LA PARTE ARRENDADORA. Si las ejecutare, y aun en el caso de contar con dicha autorización acrecerán el inmueble y no podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de LA PARTE ARRENDADORA indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. De todas formas, LA PARTE ARRENDADORA podrá exigir su retiro debiendo LA PARTE ARRENDATARIA entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras que hubiere hecho por su cuenta y riesgo, sin que haya lugar a indemnización alguna por tal concepto”

Ahora bien, respecto al detrimento al patrimonio de la parte demandante, no me consta, me atengo a lo probado dentro del proceso.

FRENTE A LAS PRETENSIONES



De conformidad con los hechos expuesto solicito muy respetosamente señora Juez no acceder a las pretensiones del demandante por cuanto pretende lucrarse y recibir dinero de obras CONSTRUIDAS DE MANERA ILEGAL, ya que **NUNCA** se autorizaron por parte del arrendador, aunado a lo siguiente:

FRENTE A LA PRIMERA: *Al respecto;*

- a) *Nunca han existido mejoras necesarias, tal y como quedo expresado en la contestación de esta demanda.*
- b) *Reitero que las pruebas aportadas por la parte demandante demuestran fehacientemente, que lo que se realizó fue una adecuación para el local comercial de restaurante realizando **MEJORAS NO LOCATIVAS** que afectaron su distribución interior, exterior y sus características volumétricas que, en todo caso, nunca se autorizaron por parte del arrendador.*
- c) *En cuanto a los documentos que se pretenden hacer valer como contratos, me permito realizar las siguientes precisiones de acuerdo con los artículos 1495 del C. Civil y 864 del C. de Comercio.*
para que un contrato sea considerado válido, debe cumplir con los siguientes tres requisitos esenciales:
 1. ***El objeto del contrato***
 2. ***La causa o la motivación para el contrato***
 3. ***El consentimiento de las partes.***

*Estos requisitos no se cumplen en el documento aportado, pues la parte que debería figurar como contratista, figura como proponente, cuyo vocablo sería un sinónimo de licitador, o sea de quien presenta un llamado a licitación como aspirante a ser adjudicatario del contrato; pero claramente esto no es un contrato y más cuando se evidencia que quien firma al pie del mencionado documento es solo el proponente. Siendo **requisito sine qua non** la aceptación del contratante. por lo que el documento, parece más una licitación y no es prueba idónea para demostrar la existencia de un contrato tal y como se pretende hacer ver.*

- d) *Ahora bien, analizando detalladamente los documentos, el primero de ellos de fecha abril de 2016 se ejecuta inmediatamente después de haber firmado el contrato de arrendamiento, si el bien inmueble no cumplía con los requerimientos para ejercer la actividad comercial, ¿por qué razón aceptó el contrato de arrendamiento?*
- e) *Teniendo en cuenta los documentos aportados como pruebas para solicitar el pago; nótese que el objeto de dicho documento es: ADECUACION DE VIVIENDA y el concepto del pago es REMODELACION, lo que denota incongruencias referentes al objeto y pago de dichas obras, lo cual da lugar a dudar de la veracidad de lo aportado en el proceso y que quiere hacerse valer como prueba.*
- f) *Si se revisa uno a uno los ítems contenidos en el documento, claramente se nota que son adecuaciones al inmueble y no reparaciones necesarias como erróneamente se quieren hacer ver.*



- g) *Los precios de las supuestas remodelaciones están exageradamente elevados , pues cabe recordarle a la parte actora que mi cliente se desenvuelve en el medio de la construcción, razón por la cual es conocedor de precios en suministros y/o materiales; además, de haber querido en algún momento realizar dichas remodelaciones o de haber autorizado las mismas, las hubiese realizado por sí mismo, pues a este los materiales le saldrían al costo y jamás se hubiese expuesto a cancelar un más dinero por ese tipo de obras; conllevando con ello a probar que mi cliente jamás hubiese autorizado un sobrecosto en materiales.*
- h) *¿Si supuestamente mi cliente autorizó esas adecuaciones, por qué nunca se le cobro?, NO EXISTE PRUEBA dentro del proceso que demuestre que se hicieran peticiones de pago al demandante, y aun así según los hechos de la demanda realiza una segunda obra de la cual tampoco se aporta prueba alguna que demuestre que se cobró a mi cliente, pasando entre la suscripción del primer documento de remodelación de fecha abril de 2016 y la fecha de presentación de esta demanda más de 5 años.*
- i) *Llama la atención, que el demandante después de perder la demanda de Restitución de bien inmueble arrendando, que cursó en su despacho, entre las mismas partes y tener otra demanda en curso por el pago de los cánones adeudados, decide aprovecharse erróneamente de una figura de reparaciones necesarias cuando a la luz de la verdad se sabe que son **MEJORAS NO LOCATIVAS**, las cuales, reitero **NUNCA** fueron autorizadas por mi cliente, en donde se colige que la parte actora solo busca es perjudicar a mi cliente, pues señora Juez aun con la orden de entrega del bien dictada por su señoría, el señor arrendatario se rehúsa a pagar los cánones adeudados y a entregar la propiedad y expresa que solo se retirara cuando lo saque la inspección de policía.*
- j) *En cuanto al segundo documento de agosto de 2018, se evidencia que varios de los ítems del primer documento se repiten. Lo que genera poca credibilidad en que se ejecutaron dos obras diferentes, conllevando con ello a dudar de las pruebas aportadas.*
- k) *Llama la atención que el recibo de caja menor por concepto de **REMODELACION VIVIENDA** año 2.016 es el número 01 y dos años después agosto de 2018, se entrega un recibo de pago de caja menor por concepto de **REMODELACION RESTAURANTE LA ESPAÑOLA** el cual tiene como consecutivo 02. ¿Durante ese periodo no se hicieron más pagos?, lo que apunta a evidenciar que los recibos aportados aparentemente se realizaron de manera consecutiva olvidando que entre el pago del primer recibo y el pago del segundo han transcurrido más de dos años, lo que deja entrever que estos documentos podrían faltar a la verdad.*

FRENTE A LA SEGUNDA: Reitero la inexistencia de mejoras necesarias por lo expuesto anteriormente. Y me opongo completamente al valor que se solicita sea reconocido, pues no solo es excesivo, sino que al parecer se están presentando dos documentos que se quieren hacer ver diferentes, pero que corresponden al mismo trabajo.



FRENTA A LA TERCERA: no se debe conceder, ya que se está entablando una acción declarativa y no una acción ejecutiva.

FRENTA A LA CUARTA: No acceder a ellas, es bueno recordar que solo habrá lugar a dicha condena cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación, sin olvidar además que mi cliente jamás actuó con temeridad o de mala fe, pues como se ha manifestado a lo largo de este escrito NUNCA SE AUTORIZO dichas adecuaciones.

EXCEPCIONES DE FONDO:

1. **COBRO DE LO NO DEBIDO:** por falta de derecho para solicitar reconocimiento y pago de mejoras a nombre del actor. Por ausencia del permiso pertinente y/o AUTORIZACION por parte del arrendador del inmueble para ejecutar e intervenir la obra.
2. **CONSTRUCCION Y MODIFICACION ILEGAL DEL INMUEBLE OBJETO DE LA LITIS, POR AUSENCIA TOTAL DEL REQUISITO LEGAL DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA REALIZAR LA OBRA:**

La presente excepción de fondo tiene como respaldo probatorio la **AUSENCIA** al interior del proceso de un documento por parte de la curaduría, situación que debería conocer el arquitecto que firma los documentos presentados dentro de este proceso y que se tienen como prueba para el pago. Pues de acuerdo al **Decreto 1197 de 2016 y 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.1.10** para las MEJORAS NO LOCATIVAS que implique demolición, cambio en el diseño interior y exterior, es decir que estén variando las condiciones arquitectónicas de un inmueble **no se consideran reparaciones locativas** y en estos casos deben tramitar una licencia de construcción de acuerdo a las normas vigentes, pues como se observa en el material fotográfico aportado se trata de trabajos mayores como demoliciones, quitar paredes, convertir un garaje en local, remodelar internamente grandes espacios. Tampoco hay documento donde se **AUTORICE** al señor ABEL DIAZ por parte de mi mandante para realizar obras y/o remodelaciones; ya que como se puede observar en las pruebas aportadas, lo único que presenta el actor es un pantallazo de la red social WhatsApp. La falta del cumplimiento de estos requisitos legales, en este caso licencia de construcción para remodelación, pudo desencadenar en sanciones policivas lo que pudo afectar gravemente el patrimonio de mi cliente.

3. **COBRO EXCESIVO DE LOS VALORES RECLAMADOS COMO MEJORAS EN EL PROCESO**
Debido a la ausencia total de respaldo probatorio para solicitar reconocimiento y pago de mejoras a nombre del demandante, por: **1)** falta de pruebas que demuestren las obras realizadas en la cuantía reclamada y **2)** por carencia de respaldo probatorio en la ejecución de estas.



1. **LA INNOMINADA:** Por Cualquier hecho que se pueda configurar como excepción, solicito sea tenido en cuenta conforme a las normas legales del caso concreto, como excepción de fondo, debido a que la parte actora del proceso no ha demostrado de manera legal la realización de unas mejoras.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Me opongo al valor estimado como daño emergente y solicito la aplicación de la SANCION consagrada en el **Artículo 206 del CGP**.

PRUEBAS

Solicito, Señor Juez, sean decretadas, practicadas y tenidas en cuenta las siguientes pruebas:

TESTIMONIALES:

JORGE OCTAVIO CAJIBIOY MUÑOZ

correo electrónico: arquitectocajibioy@gmail.com, correo que fue aportado por la parte actora, al cual se le indagará sobre la demanda y su contestación.

INTERROGATORIO DE PARTE: En audiencia, recíbase Interrogatorio de Parte al señor **ABEL DIAZ CERDA**, en calidad de demandante del proceso, el mismo se presentará ante el juzgado en sobre cerrado o se llevará a cabo de manera personal por parte de la suscrita, para lo cual solicito se fije fecha y hora.

DOCUMENTALES

DOCUMENTALES SOLICITADAS:

1. Solicito señora Juez, si lo estima necesario, que se ordene al señor **JORGE OCTAVIO CAJIBIOY MUÑOZ**, allegar al proceso sus declaraciones de renta de los años 2016 a 2019, considerando que sería la prueba idónea para determinar que dichos pagos si entraron efectivamente a su haber, además de ser necesario para interrogarlo dentro de la prueba testimonial solicitada, Lo anterior teniendo en cuenta que este tipo de documentos son de carácter privado y la entidad no la puede entregar a particulares, razón por la cual no podemos allegarla a este proceso.

DOCUMENTALES APORTADAS:

1. Contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre el señor **FABIO NELSON PELAEZ ARIAS** Y **ABEL DIAZ CERDA**.
2. Petición de licencia de obra menor realizada por el señor **Abel Diaz** de fecha 15 de septiembre de 2.017.
3. Respuesta oficio del día 20 de septiembre de 2.017 donde se autoriza al señor **Diaz** para que realice el trámite de la licencia

PETICIONES



1. Solicito señor Juez, declarar probadas las excepciones de fondo argumentadas en el presente escrito; por los motivos expuestos en el mismo.
2. Se decrete la terminación del proceso de la referencia con base en las pruebas allegadas dentro de esta contestación.
3. Se Condene en costas y perjuicios de conformidad con el ART. 283 y 361 del C.G.P., a la parte demandante.

ANEXOS

- Poder a mi favor acogíendose a lo previsto en el artículo 5 del decreto 806 2020 consistente en mensaje de datos, proveniente del correo electrónico de mi mandante.
- Los documentos relacionados como pruebas

NOTIFICACIONES

La suscrita las recibirá a través de:

Correo electrónico: mariaelenapelaezarias@hotmail.com

Oficina: Carrera 4 No. 2-38 edificio Piedra Grande Oficina 106

Cel. 3218121577

Mi poderdante:

Correo electrónico: fabionpelaez@hotmail.com

Calle 5 # 15-82

Del Señor Juez,

Atentamente,

MARIA ELENA PELAEZ ARIAS
C.C. N° 25.278.668 de Popayán
T.P. N° 179.799 C.S. de la J.

Abogados
A FORTIORI