

Victor Hugo Gómez Ríos

14

Abogado / Attorney at Law

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRES, ISLA.

E.S.D.

Referencia: Proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado.

Demandante: Portofino Gas Company S.A.S.

Demandado: JAIRO PIEDRAHITA LACAYO.

Radicado: 88-001-400030-2-2019-00334-00.-

VICTOR HUGO GOMEZ RIOS, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en adelante como apoderado judicial de JAIRO PIEDRAHITA LACAYO, al despacho concurro a fin de responder la demanda, oponiéndome desde ya a los hechos y a las pretensiones por carecer de fundamentos facticos y legales, lo cuales fundo como a continuación se exponen:

A las pretensiones:

Me opongo a todas y cada una de ellas por carecer de fundamentos facticos y de derecho; porque mi cliente no firmo contrato de arrendamiento alguno que le imponga pago alguno por el uso del lote donde edificó su local comercial, ya que el espacio donde se encuentra esta dicha obra le fue entregado para su uso, sin costo alguno, con el compromiso de devolverlo cuando termine el objeto para el cual lo solicito en préstamo de uso.

A los hechos se responden así:

Para la respuesta del presente hecho, el cual fue redactado infringiendo los postulados del código de ritos adjetivos; ya que envuelve no solo un hecho, como enseña el manual procesal, sino varios, por ende y frente a la amalgama de los mismos, paso a responderlos así:

1.- Al hecho primero: No es cierto que entre Portofino gas company S.A.S. y el señor JAIRO PIEDRAHITA LACAYO exista un contrato de arrendamiento de un inmueble destinado para establecimiento de comercio. Entre la firma demandante y el demandado lo que existe es un acuerdo donde la compañía o sociedad, con base en la autorización que en oportunidad diera el señor JUAN MANUEL RESTREPO, le entregó a mi cliente en comodato o préstamo de uso, una porción de lote de terreno desprendida de uno de mayor extensión, en un área que le fuera entregado de forma real; para que el demandado construyera allí en ese espacio, su propio local comercial; para la explotación de su establecimiento de comercio denominado Cevichería Pasión Gourmet.

No es cierto que el local comercial sea el objeto de la demanda; porque el recinto o la obra civil de comercio donde funciona el establecimiento de comercio, es de propiedad del demandado, quien, basado en el acuerdo con la firma demandante, lo construyó con su propio peculio y gusto propio; para el objeto social de su negocio. El demandante es solamente propietario de la porción de suelo que entrego para uso, donde se edificó el local y donde funciona el establecimiento de comercio del demandado.

La superficie o área del lote que ocupa mi cliente para su actividad comercial, efectivamente hace parte de uno de mayor extensión.

- Avenida Newball #4 – 169, Torres Sunrise Beach, Local No.327 B-VI.

Cel. 3118532843 - E-mail: victorhugoabogado@gmail.com

San Andrés, Isla. Colombia.

*Reyes
Jan 20/2020
A: 20/*

15
Victor Hugo Gómez Ríos

Abogado / Attorney at Law

No es cierto que se encuentra ubicado en la parte occidental del lote de mayor extensión, como específicamente debe individualizarse; ya que la porción de lote esta sobre la parte noroccidental del lote de mayor extensión.

2.- Al hecho segundo: No es cierto; porque entre las partes del presente litigio no existe contrato alguno de arrendamiento, hay es un mal entendido de la parte demandante; porque lo que existe entre la persona jurídica y el demandado es un acuerdo de uso; de una porción de un lote de terreno de la estación de servicio de Portofino gas company, firma demandante, y ese uso se desprendió de un acuerdo entre la compañía demandante y el demandado, quienes acordaron el uso de la porción de lote para que el aquí demandado estableciera su negocio, no hubo ninguna condición ni limitación de tiempo, encontrándose mi cliente excepto de cualquier obligación dineraria por el uso del bien, el cual para su reintegro se encuentra sujeta a la devolución legal.

3.- Al hecho tercero: No es cierto, porque entre las partes no existe contrato de arrendamiento alguno, sino un acuerdo de uso gratuito del suelo donde esta levantada la construcción del establecimiento de comercio propiedad de mi cliente, acuerdo de uso, sin limitación de tiempo, autorizado por la sociedad demandante; por ende, no es cierto que exista compromiso de pago dentro de los cinco primeros días de cada mes.

4.- Al hecho cuarto: No es cierto, se repite entre las partes no existe contrato de arrendamiento alguno, por ello la argucia de la declaración de parte, entre ellas existe es un acuerdo de uso del suelo con el deber de devolverlo a la terminación del objeto para el cual fue entregado, superficie donde se levanta una obra de propiedad de mi cliente para el funcionamiento su establecimiento de comercio.

Lo que se puede apreciar de la presente demanda es un afán desmedido de parte del accionante para obtener un provecho patrimonial a expensas del patrimonio de mi cliente, queriendo quebrar un acuerdo gratuito para tratar de convertirlo en uno oneroso, después de ver la prosperidad del negocio de mi cliente, insano interés que lo ha llevado al punto de divagar en incoherencia sobre los hechos de la demanda, ya que en uno señala que el canon de arrendamiento se pactó para la fecha de la demanda en un determinado valor y en este hecho consigna que para la fecha de presentación de la demanda se encuentra en mora por deber canones desde el mes de junio de 2019. ¿Cuesta entender que, si los supuestos canones se fijaron para la fecha de la presentación de la demanda, como para la misma fecha se va a encontrar en mora?

Al hecho quinto: No es cierto, porque al no existir un contrato de arrendamiento, sino de comodato de uso, mal podría dar lugar a una terminación del supuesto contrato de arrendamiento.

EXCEPCIONES PREVIAS.

INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE.

Se sustenta el presente medio exceptivo en el hecho de no haberse aportado, como lo exige la ritualidad del CGP, el certificado de existencia y representación legal, señalado en el artículo 84 de la mencionada obra, documento de relevante importancia para tener la certeza de que efectivamente la entidad existe y que quien esta otorgando poder, para los efectos del proceso de ocupación, tenga dichas facultades sin limitaciones. Por tanto, frente a la falta de la prueba de existencia y representación legal mal estaría continuar con un proceso donde no hay la certeza de la existencia de la entidad demandante.

Victor Hugo Gómez Ríos

Abogado / Attorney at Law

16

INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE.

Al no constar la prueba de la representación legal en el expediente, no puede deducirse legalmente la representación del demandante quien a la falta de dicha prueba no tiene, la demandante, una debida representación.

NO HABER PRESENTADO LA PRUEBA DE LA CALIDAD CON QUE SE ACTUA.

Al no aportar el certificado de representación legal no puede demostrarse la calidad con que se actúa ni las facultades con que se cuentan, por ende, mal podría iniciarse la acción que ocupa nuestro tiempo profesional.

Por lo precedente solicito a su señoría declarar la prosperidad de las excepciones previas que se proponen.

EXCEPCIONES DE FONDO.

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Se funda la presente excepción de merito en el sentido de que si no existe una adecuada representación mal podría tener capacidad para accionar en contra de mi cliente, sùmese que al no existir un contrato de arrendamiento, sino estar demostrada es una autorización de uso del suelo, se estaría frente a un contrato diferente al de la acción propuesta, por ende no le existe legitimación al accionante para demandar una terminación de contrato de arrendamiento que no existe.

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Al no estar debiendo mi cliente canon ni obligación alguna, y menos una supuesta mora, porque repito, mi cliente tiene es la tenencia en uso de un área de suelo, mas no de un local de comercio. El mencionado local señalado en la demanda es de entera propiedad del demandado y con base en las pruebas que se allegan se esta demostrando que el diseño y la construcción del local fue idea y pagada por mi cliente, con asesoría profesional, obra que se realizó en un área mínima de suelo.

FALTA DE ELEMENTOS ESCENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los elementos esenciales del contrato de arrendamiento son la capacidad, el consentimiento, el objeto y el precio. En el caso que nos ocupa mi cliente tiene una situación aunque parecida en los 3 primero elementos, se distancia del cuarto y esencial elemento del contrato de arrendamiento como lo es el de no haberse fijado un canon de arrendamiento al uso que le está dando mi cliente a la porción de terreno que le fue entregada para edificar su local comercial y explotar su prospero negocio. La falta del precio de un canon de arrendamiento degenera en un préstamo de uso, por lo que mal podría hablarse de un contrato de arrendamiento. Las evidencias que se aportan con la contestación probaran el real tipo de relación jurídica que liga a mi cliente con el lote de terreno.

FALTA DE RELACION JURIDICA SUSTANCIAL.

Conforme la demanda presenta los hecho, la réplica de la misma y las evidencias que se aportan, mas las que se practicaran en el curso del proceso, se llega a la conclusión de esa falta de relación jurídica sustancial; ya que al no reunirse la totalidad de los requisitos o elementos de un contrato de arrendamiento, como pretenden hacer valer con

17
Victor Hugo Gómez Ríos

Abogado / Attorney at Law

esta demanda, nos encontramos frente a la excepción de falta de relación jurídica sustancial.

INDETERMINACION DEL BIEN OBJETO DE SOLICITUD.

La norma procesal establecida en el artículo 83 del CGP., dispone como requisito adicional, que las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificaran por su ubicación, linderos actuales, nomenclatura y demás circunstancias que los identifiquen. En el presente proceso, como bien indica la parte accionante el bien que erradamente pretenden restituir hace parte de un predio de mayor extensión, si bien es cierto que en libelo introductorio se relacionan unos linderos, los mismos identifican se refieren al mayúsculo y no al área que ocupa mi cliente, que de conformidad con la norma anunciada debe igualmente individualizarse y no da rastros de asomo de linderos y dimensiones del espacio ocupado por el demandado. Sumado a lo anterior, la demanda dice que el bien queda en una esquina, lo que no es cierto porque en la anunciada esquina, que pretende embutir a la demanda para individualizar el predio, queda es un logotipo de la petrolera dueña del producto que ellos allí expenden.

FALTA DE RELACION CONTRACTUAL.

Se funda la presente excepción en el hecho de que entre las partes no existe un contrato de arrendamiento como lo pretende hacer valer el accionante. Entre las partes lo que existe es un acuerdo donde la empresa, con base en la última voluntad del patriarca de dicha sociedad, don JUAN MANUEL RESTREPO, autorizó que se le entregara en uso a mi cliente el espacio donde él levantó su local comercial y estableció su lugar de comercio, área de la que dispone desde que laboraba como empleado de la estación de servicios y no desde la fecha que se señala en la demanda y en la prueba sumaria. Por lo expuesto, solicito al señor Juez se desconozca en mi cliente el carácter de arrendatario y se sancione conforme al inciso 6 del numeral 4 del artículo 384 al accionante.

PETICION DE RETENSION DE CANONES DE ARRENDAMIENTO.

Solicito al señor Juez, no hacer entrega de las sumas de dineros que fueron consignadas para ser escuchadas en el proceso, hasta tanto no se determine con certeza cual es el tipo de contrato que se ajusta al uso del suelo donde se levanta el local comercial de mi cliente. Por lo tanto una vez comprobado que no existe un contrato de arrendamiento solicito se ordene la devolución de dichos dineros y se libere a mi cliente de consignar periódicamente suma alguna por concepto de canon de arrendamiento.

PETICION DEL PAGO DE MEJORAS.

Como excepción subsidiaria, en el remoto caso que no prospere mi defensa del comodato de uso del bien inmueble que pretenden restituir el demandante, solicito a su señoría reconocer los valores del presupuesto ejecutado en la construcción del local comercial de mi cliente, lo cuales se prueban con las facturas y comprobantes relacionados.

FUNDAMENTOS DE HECHOS DE LA DEFENSA.

El demandado, JAIRO PIEDRAHITA LACAYO, fue empleado de la firma demandante desde la segunda quincena de diciembre de 2011, hasta el 25 de mayo de 2019. Durante el término de la relación laboral como administrador del establecimiento de comercio de la compañía Portofino Gas Co, tuvo a su cargo además de las ventas de los productos de la firma, la administración de la infraestructura inmobiliaria; lo que además le dio el

18

Victor Hugo Gómez Ríos

Abogado / Attorney at Law

conocimiento comercial de la zona donde laboraba, creándose la idea de su negocio propio por lo concurrido del sector, percepción que lo llevo a proponerle y solicitarle al patriarca de la firma, don JUAN MANUEL RESTREPO, que le permitiera el uso de un pequeño espacio inutilizado al costado del supermercado de la firma, que se ubica en la parte derecha del autoservicios, solicitud que tuvo eco y le fue autorizada, como así le consta, para el momento histórico de la autorización, a los que conformaban la sociedad para aquel entonces, que pueden dar fe de ello.

Obtenido el permiso y la autorización mi cliente comienza su empresa construyendo de su peculio el local comercial que hoy es objeto de restitución por parte del accionante, cuando ni siquiera invirtió un solo centavo en dicha obra, la cual conto con asesoría profesional y técnica, todo a costo de mi cliente.

El contrato de arrendamiento a la luz del código civil colombiano, en su artículo 1973 dice:

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

La misma obra en su artículo 2200 define el contrato de comodato o préstamo de uso, así:

El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso.

Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.

De las normas transcritas, y de la definición de los tipos de contratos, vemos que utilidad es el elemento diferenciador de la relación; ya que, en el contrato, como en el tratan de embrollar a mi cliente, necesariamente debe reportar una ganancia para la parte activa por el uso que le den al objeto que haya dado en arrendamiento, sucediendo lo contrario en el contrato de comodato o de uso donde una de las partes es la sufre el carga, comodante, y la otra, comodatario, reporta el beneficio de la utilidad, la cual es gratuita, y le asiste el deber de devolverlo al terminar el uso para el cual le fue entregado.

PRUEBAS

Solicito a su señoría tener y practicar como tales las siguientes:

Interrogatorios de parte:

Solicito a su señoría se sirva citar y hacer comparecer al demandante, JOSE MANUEL RESTREPO JARAMILLO, para que personalmente responda el interrogatorio que verbalmente o escrito le practicare sobre los hechos de la demanda y su contestación, así como por la prueba sumaria, por medio del cual se brindó testimonio, para probar el supuesto contrato de arrendamiento con que se promovió la demanda.

Así mismo se sirva hacer comparecer a HERNAN DAVID GOMEZ RESTREPO, para que responda interrogatorio que le practicare respecto a la prueba sumaria constitutiva del

19

Victor Hugo Gómez Ríos

Abogado / Attorney at Law

presunto contrato de arrendamiento, la cual el brindo, el conocimiento integral de la relación contractual, así como de hechos de la demanda y su contestación.

Testimoniales:

Solicito hacer comparecer a su despacho, fijando día y hora para tal efecto, a las siguientes personas, para que bajo la gravedad del juramento declaren lo que les conste sobre los hechos de la demanda, los de la contestación, declararen integralmente sobre la construcción de la obra civil del local comercial, área de espacio autorizado, quien autorizo el uso del suelo, los valores de la obra civil, quien realizó los pagos de la obra, definir quién es el propietario de la obra civil del local comercial, la ubicación del local. Cítese entonces a los señores:

- JULIO EDUARDO GARCIA JARAMILLO, quien puede ser localizado en el hotel Portofino, peatonal.*
- JHON ALEXANDER VELAZCO MARTINEZ, persona esta que se puede ubicar en el hotel Sol caribe campo.*
- URIEL MEZA LAMBRANO, quien puede ser localizado en el barrio Natania 4 etapa, bajando tienda mayo.*

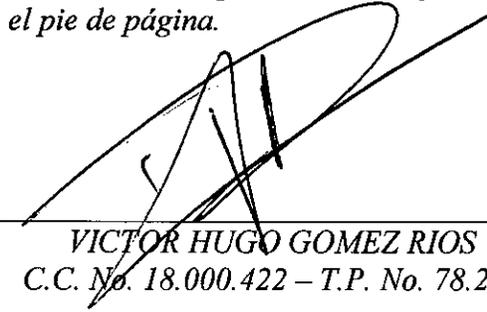
DOCUMENTALES

- Copia del comprobante de consignación de la suma de Dieciséis millones seiscientos cincuenta mil pesos (\$16.650.000); por concepto del valor de los supuestos canones debidos, desde el mes de junio de 2019 al mes de febrero de 2020; para tener la oportunidad de ser oídos al proceso.*
- Copia del comprobante de la consulta general de depósitos judiciales donde figura la consignación del valor correspondiente al coste de los supuestos meses debidos, la que se realizó con el único objeto de ser escuchados.*
- Copias de las facturas de gastos de la construcción del local comercial.*
- Copias del pago de la mano de obra de la construcción del local comercial.*
- Copia de la factura del pago de honorarios del arquitecto.*
- Imágenes fotográficas del antes y después del local construido por mi cliente con base en la autorización de uso del espacio donde se realizó la obra.*
- Certificación laboral del señor JAIRO PIEDRAHITA LACAYO.*

NOTIFICACION.

Las recibo todas en la secretaria del despacho o en mi oficina de abogado ubicada en la dirección que figura en el pie de página.

Cordialmente,



VICTOR HUGO GOMEZ RIOS
C.C. No. 18.000.422 – T.P. No. 78.243

Victor Hugo Gómez Ríos
Abogado / Attorney at Law

20

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS, ISLA.
E. S. D.

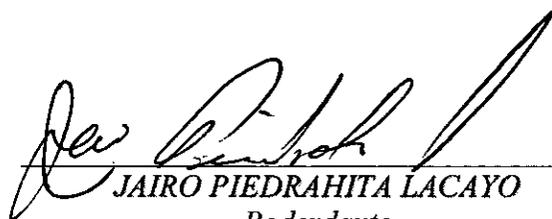
Referencia: Proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado.
Demandante: PORTOFINO GAS COMPANY S.A.S. – NIT No. 900027159-4.-
Demandado: JAIRO PIEDRAHITA LACAYO. – C.C. No. 73.116.078.-
Radicado: No. 88-001-4003-002-2019-00334-00.-

JAIRO PIEDRAHITA LACAYO, vecino de esta isla, identificado con la cédula de ciudadanía, No. 73.116.078, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado en ejercicio VICTOR HUGO GOMEZ RIOS, portador de la C. C. No. 18'000.422 de San Andrés, Isla y la T. P. No. 78.243 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para en mi nombre y representación asuma mi defensa en el proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado, promovido en mi contra por la persona jurídica PORTOFINO GAS COMPANY S.A.S., representada legalmente por JOSE MANUEL RESTREPO JARAMILLO.

El Abogado GÓMEZ RIOS tendrá, además de las facultades conferidas por el artículo 77 de C.G. del P., las de conciliar, recibir, desistir, renunciar, reasumir, y en fin todas aquellas potestades en procura de la protección de mis intereses.

Sírvase, Señor Juez, reconocerle personería al abogado VICTOR HUGO GOMEZ RIOS, darle posesión legal y tenerle como mi apoderado.

Atentamente,



JAIRO PIEDRAHITA LACAYO
Poderdante

Acepto:



VICTOR HUGO GOMEZ RIOS
Apoderado

21

12/02/2020 14:40 Cajero: dgomezca

Oficina: 8103 - SAN ANDRES ISLAS

Terminal: B8103CJ0426G Operación: 15226807

Transacción: RECEPCION PAGO DJ PIN INDIVI

Valor: \$16,650,000.00

Costo de la transacción: \$0.00

Iva del Costo: \$0.00

GMF del Costo: \$0.00

Secuencial PIN : 225437

Tipo ID consignante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID consignante : 73116078

Nombre consignante : JAIRO PIEDRAHITA LACAYO

Juzgado : 880012042102 JUZGADO SEGUNDO CI

Concepto : 1 DEPOSITOS JUDICIALES

Número de proceso : 88001400030220190033400

Tipo ID demandante : N - NIT JURIDICAS

ID demandante : 9000271594

Demandante : PORTOFINO GAS COMPAN PORTOFI

Tipo ID demandado : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID demandado : 73116078

Demandado : JAIRO PIEDRAHITA LACAYO

Forma de pago : EFECTIVO

Valor operación : \$16,650,000.00

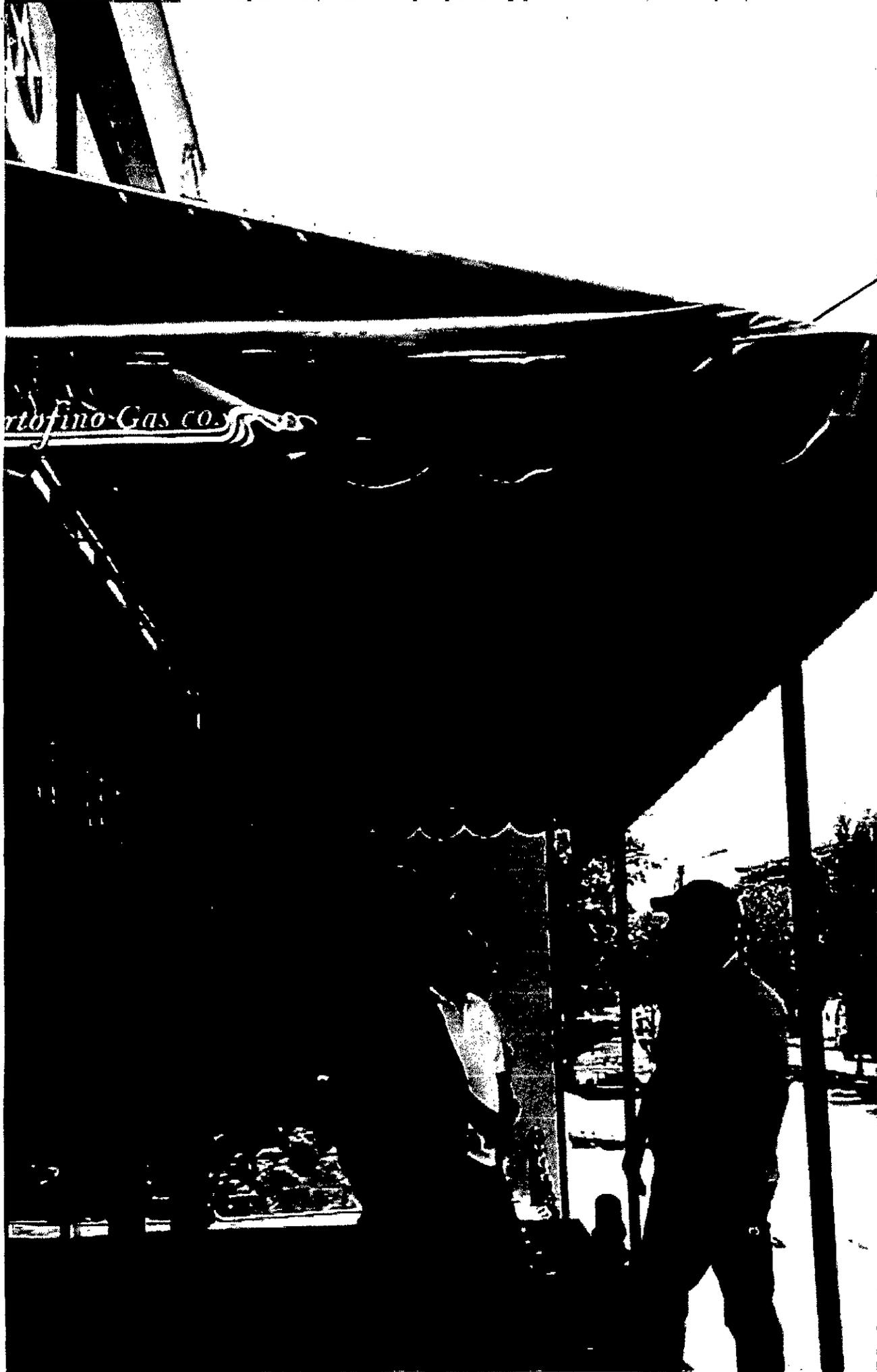
Valor total pagado : \$16,650,000.00

Código de Operación : 241046862

Número del título : 481030000076959

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de













29

NIT. 900.027.159-4

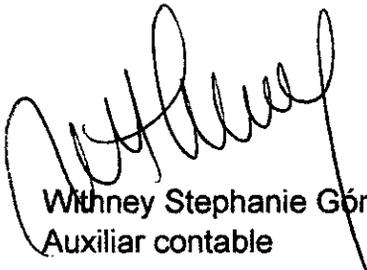
San andres islas, Febrero 18 2020

CERTIFICA QUE:

El señor **JAIRO PIEDRAHITA LACAYO** identificado con el número de cedula de ciudadanía **73.116.078** de CARTAGENA, laboró en esta empresa desempeñando el cargo de **ADMINISTRADOR** desde el 16 DICIEMBRE 2011 hasta el 25 Mayo 2019, con un sueldo mensual de **\$ 9.000.000, Nueve millones de pesos mcte**, siendo una persona , seria, honesta, Puntual, cumplidor de sus deberes, respetuoso y amable.

Este certificado se expide a solicitud del interesado a los 18 Dias del mes de febrero del año 2020.

Atentamente



Whitney Stephanie Gómez
Auxiliar contable