

CONTESTACION DEMANDA- DANIEL ANTONIO ROSERO- 2021-00554-00.

fredy ledesma orodñez <fredyledez@gmail.com>

Mar 29/03/2022 4:53 PM

Para: Juzgado 03 Promiscuo Pequeñas Causas - Cauca - Popayan <j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buena tarde; comedidamente me permito adjuntar contestación de demanda y excepciones del proceso.

RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, RAD. 2021-00554-00

DEMANDANTE. LUZ EDITH CASTRO SOLARTE

DEMANDADO. DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO

estando dentro de los términos legales para hacerlo y para los fines pertinentes.

atentamente:

FREDY LEDESMA

CC. 94.404.777

T.P. 134.238

ABOGADO

Señor.

JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN.

E.S.D.

REF. CONTESTACION DE DEMANDA

RADICACION. 190014189003-2021-00554-00

PROCESO. VERBAL SUMARIO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE. LUZ EDITH CASTRO SOLARTE

DEMANDADO. DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO

FREDY APOLINAR LEDESMA ORDOÑEZ, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 94.404.777 de Cali (V), Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 134.238 del C.S.J., obrando en mi calidad de apoderado judicial del demandado señor DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO, con C.C. Nro. 10.527.299 de Popayán Cauca en virtud del poder otorgado, y estando dentro del término legal para hacerlo, me permito contestar la demanda interpuesta en los siguientes términos.

PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de esta demanda, por cuanto, no existe causal alguna que justifique la terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral por parte de la Arrendadora, toda vez que las causales para que el arrendador proceda a la terminación, son taxativas a saber:

-La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes, dentro del término estipulado en el contrato. – La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio. – En caso de que subarriende total o parcialmente el inmueble o ceda el contrato o su goce. – El cambio del uso o destinación sin autorización del Arrendador. – La incursión reiterada del Arrendatario en acciones que afecten la tranquilidad de los vecinos y por último si la vivienda se usa para actos delictivos que impliquen contravención y que sean comprobados ante la autoridad policiva.

Es de anotar que en el caso que nos ocupa, no existe causa justificada que pueda ser invocada para pretender la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, dado que fue un contrato escrito por termino de dos (02) años, el cual se ha venido prorrogando, cada dos años, sin que el arrendador haya, presentado el desahucio, como lo indica el artículo 518 del Código de Comercio, para su entrega, por lo cual este contrato, se prorrogó nuevamente el día 20 de abril de 2021, por otros dos años, y con la mismas condiciones pactadas en el mismo. Igualmente me opongo al pago de costas y agencias en derecho y gastos que se originen del proceso, dado que no se puede predicar ni

probar el incumplimiento del contrato de arrendamiento, entonces no habría lugar al pago de sanción alguna.

DE LA PETICION ESPECIAL. Teniendo en cuenta la petición argumentada conforme al numeral 8 del artículo 384 del C.G.P., por parte de la demandante, solicitando la restitución provisional del inmueble, me permito manifestar mi oposición y que no se despache favorable la misma, teniendo en cuenta que los gados de los meses que se indican dejados de pagar como son los meses de JUNIO, JULIO Y AGOSTO DE 2021, fueron pagados a la reclamante, así; el mes de Junio de 2021, se le cancelo de manera directa a la señora LUZ EDITH CASTRO, los meses de JULIO Y AGOSTO, se le consigno en el número de cuenta 86827550959, que suministro para tal fin y de los cuales se realizó las respectivas consignaciones a través de corresponsal bancario, y siguiendo lo ordenado por el juzgado en el auto admisorio de la demanda se realizaron **DOS (02)** depósitos judiciales, en el BANCO AGRARIO, cada uno por la suma de **UN MILLON TRECIENTOS MIL PESOS M/L (\$1.300.000)**, en la cuenta que se indicó por el despacho y en favor de la demandada.

HECHOS

DEL HECHO PRIMERO. Es cierto que se celebró contrato de arrendamiento, entre la señora **LUZ EDITH CASTRO SOLARTE** y mi representado, **DANIEL ANTONIO ROSERO**, con fecha de iniciación el día 20 de abril de 2013, y se acordó como fecha de finalización el día 10 de abril de 2015, el cual ha venido siendo prorrogado automáticamente por el mismo lapso de tiempo, desde su fecha de terminación, (10 de abril de 2015), hasta la fecha, dado que nunca ha sido requerido para la entrega del mismo conforme a lo indica la ley por la arrendadora, siendo así que este se prorrogó el día 10 de abril de 2021, sin que hubiera en los meses anteriores a esta prórroga, notificación de desahucio o solicitud de terminación de contrato o entrega del bien arrendado.

DEL HECHO SEGUNDO. Es parcialmente cierto dado que el contrato entre las partes se realizó por escrito, tal y como lo manifiesta el demandante en el hecho primero, y que en su contenido rezan todas las condiciones pactadas entre las partes.

DEL HECHO TERCERO. Es cierto, dado que con la accionante se celebró el contrato de arrendamiento del local, de manera escrita y cuyo inmueble tiene desde el momento de que fuera tomado en arrendo por mi representado la actividad comercial de compra y venta de vehículos, siendo así un local comercial, que se ha acreditado por el demandado desde que se dio inicio al contrato de arrendamiento.

DEL HECHO CUARTO. Es cierto, el valor del arrendamiento para el año 2021, es por la suma de **UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000)**, valor que tiene los reajustes anuales, conforme al valor inicial, pactado entre las partes y que año, tras año, se le ha realizado el incremento de ley.

DEL HECHO QUINTO. No es cierto dado que los cánones de arrendamiento citados de los meses de junio, Julio y agosto de 2021, no le hayan sido cancelados a la demandante en su debido momento y en los meses pactados, siendo que el mes de junio se le cancelo directamente a la demandada en efectivo y los meses de Julio y agosto de 2021, se le cancelaron en la cuenta bancaria No.86827550959, que ella dispuso para tal fin, a través de corresponsal bancario, conforme a las indicaciones por ellas dada.

EXCEPCIONES DE MERITO EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN. - (Arts. 1794 y 2224 del C.C.). Si el actor reclama al demandado el cumplimiento de una presunta obligación que emana de un acto inexistente, se hará valer la excepción perentoria de inexistencia. En este caso que nos ocupa, Invoco la anterior teniendo en cuenta que existe una precariedad por falta de objeto, toda vez que no existe obligación vigente o susceptible de ejecución, haciendo referencia especial a los cánones de arrendamiento adeudados y los reajustes realizados cada año, puesto que se han pagado los mismos y se han realizado los ajustes año tras año.

EXCEPCION DE TEMERIDAD Y MALA FE. – De conformidad con el artículo 79 del C.G.P.; para el caso que nos ocupa: Se presume que ha existido temeridad o mala fe: Porque se aducen hechos inexistentes y la demandante se limita a hacer aseveraciones que no tienen asidero en la realidad, son simuladas, como es el hecho de que no se han realizado reajustes en el canon de arrendamiento, siendo así que en el año 2013, se pactó un valor mensual de \$800.000, y se ha venido incrementando año tras año, hasta llegar al valor que nos ocupa en el año 2021, que es la suma de \$1.300.000. Solicito al despacho tener como probada cualquier otra excepción que surja del trámite del proceso de la referencia de conformidad con lo establecido en el Art. 442-1 del C.G. P. y las que su despacho decrete de oficio.

PETICIÓN

PRIMERO. - Que se declaren probadas las excepciones de mérito formuladas contra la accionante.

SEGUNDO. - Como consecuencia del punto precedente, solicito se denieguen las pretensiones de la demanda y se declare que no existe

mérito como causal especial para solicitar la entrega del inmueble o la restitución.

TERCERO. - Que se declare que no existe causal de terminación y que operó la prórroga del mismo hasta el 10 de abril de 2023, conforme a las prórrogas que se han venido haciendo de manera consecutiva e ininterrumpida desde el año 2015. Fecha en que inicia la primera prórroga del contrato, por el mismo termino pactado.

CUARTO. - Que se condene en costas al demandante.

PRUEBAS

INTEROGATORIO DE PARTE Que deberá absolver en forma personal;

1.- La señora **LUZ EDITH CASTRO DE SOLARTE**, demandante, quien deberá absolver en audiencia pública y el cual formularé en forma oral el día de la audiencia inicial.

2.- Al señor **DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO**, **mayor** de edad, en calidad de demandado, quien deberá absolver en audiencia pública y el cual formularé en forma oral el día de la audiencia.

DOCUMENTALES

Copia en Scanner con recibo de pago de cánones de arrendamiento y depósitos judiciales realizados por mi representado, dando cumplimiento a lo ordenado por su despacho.

TESTIMONIALES.-

De conformidad con el Art. 212 del C.G.P., ambos testigos depondrán sobre los siguientes temas específicos:

A. Al señor **EIDER ANTONIO ROSERO PATIÑO**, con cedula de ciudadanía No. 10.290.868, con residencia en la Transversal 9 No. 44-N-237 Casa G07 Cel. 3116147769. Quien manifestara si efectivamente, si le consta y existe un contrato de arrendamiento entre las partes demandante y demandada, que manifieste si se ha prorrogado el contrato de arrendamiento entre las partes y en que fechas, que indique si se han realizado los reajustes de los cánones de arrendamiento cada año, que manifieste si los cánones reclamados, por la demandante fueron pagados, por el demandado, y porque medio se realizaban los pagos de los cánones, indique si la demandante ha solicitado la terminación del contrato y entrega del inmueble de manera escrita o mediante desahucio, establecido por la ley, manifieste si se cumplió con el depósito de los dineros en la cuenta ordenada por el despacho y en favor de la demandante.

B. Al señor **EIBER ANDERSON ROSERO PATIÑO**, con cedula de ciudadanía No. 1.061.692.734, con residencia en la Cra. 9 No. 20N-32 B/ Ciudad Jardín. Cel. 3116147769. Quien manifestará lo que le conste de la celebración del contrato de arrendamiento de local comercial, que actividad comercial se desarrolla en el bien inmueble arrendado, manifieste si sabe del pago de los meses de arrendamiento de junio, julio y agosto de 2021, y quien realiza los pago y porque medio se hace.

ANEXOS

- 1.** Poder a mi conferido por el Demandado **DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO**.
- 2.** Scanner con recibo de pago de cánones de arrendamiento y depósitos judiciales realizados por mi representado, dando cumplimiento a lo ordenado por su despacho.

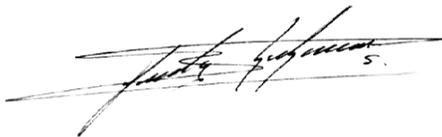
NOTIFICACIONES

A MI REPRESENTADO: DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO, en la Carrera 9 No. 20N-32 Barrio Ciudad Jardín de Popayán. Celular 3146166592. E-mail: yulio.o@ghotmail.com.

A LA DEMANDANTE: en la Cra. 12 No. 13-15 Barrio Limonar de Popayán. E-mail: luzmerypazimbachi@gmail.com. Celular 3104311320.

AL SUSCRITO: En la Cra. 9 No. 8-15 oficina 204 Barrio San Camilo de Popayán. Correo electrónico fredyledez@gmail.com. Celular 3148616367

Atentamente;



FREDY APOLINAR LEDESMA ORDOÑEZ

C.C. No. 94.404.777 de Cali (V).

T.P. No. 134.238 del CSJ.

49
FREDY LEDESMA ORDOÑEZ
Abogado

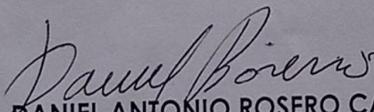
Señor.
JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN.
E.S.D.

REF. PODER.
RADICACION. 190014189003-2021-00554-00
PROCESO. VERBAL SUMARIO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE. LUZ EDITH CASTRO SOLARTE
DEMANDADO. DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO

DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO, mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 10.527.299, expedida en Popayán (C), por medio del presente escrito manifiesto, que otorgo PODER, especial, amplio y suficiente al **Dr. FREDY APOLINAR LEDESMA ORDOÑEZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 94.404.777 de Cali (V), Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 134.238 del C.S.J., para que actúe en mi nombre y representación, en mi calidad de demandado, en el proceso de referencia, y en cada una de las audiencias a celebrarse dentro del asunto, ejerciendo las actuaciones a que haya lugar en mi favor y en cada una de las etapas del proceso, hasta su terminación.

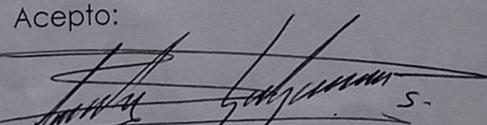
El **Dr. FREDY LEDESMA ORDOÑEZ**, queda facultado, para representar mis derechos e intereses, contestar la demanda, presentar excepciones, y pruebas a que haya lugar, al igual que conciliar, además de todas las facultades que se otorgan conforme al artículo 77 del C.G.P.

Atentamente;


DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO
C.C. Nro. 10.527.299 de Popayán ©



Acepto:


FREDY APOLINAR LEDESMA ORDOÑEZ
C.C. No. 94.404.777 de Cali (V).
T.P. No. 134.238 del CSJ.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



9585648

En la ciudad de Popayán, Departamento de Cauca, República de Colombia, el veintiocho (28) de marzo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Popayán, compareció: DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 10527299, presentó el documento dirigido a interesado y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Daniel Rosero



e3mrkv7wj6zk
28/03/2022 - 09:18:23



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

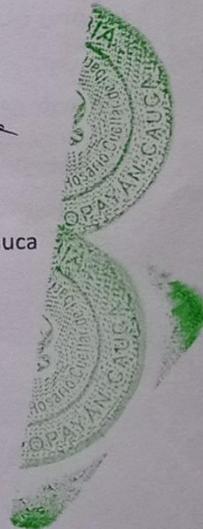
Maria del Rosario Cuellar de Ibarra



MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA

Notario Segundo (2) del Círculo de Popayán, Departamento de Cauca

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: e3mrkv7wj6zk



RECIBOS CORRESPONDIENTES A MESES DE JUNIO JULIO Y AGOSTO DE 2021

No. Por \$1.300.000

Día	Mes	Año
11	06	2021

Ciudad Popoyan Fecha

Recibí de Daniel Rosero

La suma de Una milloin trescientos mil pesos m/c

Por concepto de Procedo Joto Ciudad Jochu del 25 de mayo a 25 de junio 2021

Recibí Thy Edith Castro

V 9 31 10604 EMVCO

Redeban

AGO 13 2021 16:54:26 RBMD5 9.31

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA
MULTIPAGAS MOBIL EL FA
TRV 9 6N77 BRR BELALCAZ

C.UNICO: 3007029409 TER: BBBBV366
Ah: RECIBO: 050400 RRN: 057465
CTA: 86827550959 APRO: 783140

DEPOSITO

VALOR \$ 1.300.000

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** COMERCIO ***

V 9 30 210412 EMVCO

Redeban

AGO 21 2021 20:13:25 RBMICT 9.30

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA

C.UNICO: TER: 2ZZZ499
Ah: RECIBO: 040279 RRN: 042022
CTA: 86827550959 APRO: 826288

DEPOSITO

VALOR \$ 500.000

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** CLIENTE ***

COPIAS DE COMPROBANTES DE DOS (02) DEPOSITOS JUDICIALES A CUENTA DEL JUZGADO CONFORME A LO ORDENADO POR EL DESPACHO.

Depósitos Judiciales

18/03/2022 04:42:26 PM

COMPROBANTE DE SOLICITUD

Secuencial PIN	553068
Fecha Maxima Recepción	24/03/2022
Código y Nombre Oficina Origen	6918 - POPAYAN SUCURSAL
Código del Juzgado	190012041005
Nombre del Juzgado	005 CIVIL MUNICIPAL POPAYAN
Concepto	1 - DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	ARRENDOS LOCAL
Número de Proceso	19001418900320210055400
Tipo y Nro de Documento Demandante	CC - 34536121
Razón Social / Nombre Completo Demandante	LUZ EDID CASTRO SOLARTE
Tipo y Nro de Documento Demandado	CC - 10527299
Razón Social / Nombre Completo Demandado	DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO
Valor de la Operación	\$1.300.000,00
Valor Comisión	\$0,00
Valor IVA	\$0,00
Valor Total a Pagar	\$1.300.000,00
Medio de Pago	EFFECTIVO
Banco	N/A
Número Cheque	N/A
Número Cuenta	N/A
Estado	PENDIENTE

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000. servicio.cliente@bancoagrario.gov.co
www.bancoagrario.gov.co. NIT. 800.037.800-8.

Señor usuario, el medio de pago en esta solicitud debe coincidir con el presentado en la oficina. Si es cheque debe corresponder a Canje Local.



Banco Agrario de Colombia

NIT. 800.037.800- 8

18/03/2022 16:46 Cajero: Iuriasco

Oficina: 6918 - POPAYAN SUCURSAL

Terminal: B6918CJ0435U Operación: 272231260

Transacción: RECEPCION PAGO DJ PIN INDIVI

Valor: \$1,300,000.00

Costo de la transacción: \$0.00

Iva del Costo: \$0.00

GMF del Costo: \$0.00

Secuencial PIN : 553068

Tipo ID consignante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID consignante : 10527299

Nombre consignante : DANIEL ANTONIO ROSERO CA

Juzgado : 190012041005 005 CIVIL MUNICIPAL

Concepto : 1 DEPOSITOS JUDICIALES

Número de proceso : 19001418900320210055400

Tipo ID demandante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID demandante : 34536121

Demandante : LUZ EDID CASTRO SOLARTE

Tipo ID demandado : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID demandado : 10527299

Demandado : DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO

Forma de pago : EFECTIVO

Valor operación : \$1,300,000.00

Valor total pagado : \$1,300,000.00

Código de Operación : 259971534

Número del título : 469180000635202

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

Depósitos Judiciales

29/03/2022 10:18:08 AM

COMPROBANTE DE SOLICITUD

Secuencial PIN	555715
Fecha Maxima Recepción	01/04/2022
Código y Nombre Oficina Origen	6918 - POPAYAN SUCURSAL
Código del Juzgado	190012041005
Nombre del Juzgado	005 CIVIL MUNICIPAL POPAYAN
Concepto	1 - DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	ARRENDOS LOCAL
Número de Proceso	19001418900320210055400
Tipo y Nro de Documento Demandante	CC - 34536121
Razón Social / Nombre Completo Demandante	LUZ EDID CASTRO SOLARTE
Tipo y Nro de Documento Demandado	CC - 10527299
Razón Social / Nombre Completo Demandado	DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO
Valor de la Operación	\$1.300.000,00
Valor Comisión	\$0,00
Valor IVA	\$0,00
Valor Total a Pagar	\$1.300.000,00
Medio de Pago	EFFECTIVO
Banco	N/A
Número Cheque	N/A
Número Cuenta	N/A
Estado	PENDIENTE

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000. servicio.cliente@bancoagra
www.bancoagrario.gov.co. NIT. 800.037.800-8.

Señor usuario, el medio de pago en esta solicitud debe coincidir con el presentado en la oficina. Si es cheques, debe corresponder a Canje Local.



Banco Agrario de Colombia

NIT. 800.037.800- 8

29/03/2022 10:22 Cajero: Iuriasco

Oficina: 6918 - POPAYAN SUCURSAL

Terminal: B6918CJ0435U Operación: 274531415

Transacción: RECEPCION PAGO DJ PIN INDIVI

Valor: \$1,300,000.00

Costo de la transacción: \$0.00

Iva del Costo: \$0.00

GMF del Costo: \$0.00

Secuencial PIN : 555715

Tipo ID consignante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID consignante : 10527299

Nombre consignante : DANIEL ANTONIO ROSERO CA

Juzgado : 190012041005 005 CIVIL MUNICIPAL

Concepto : 1 DEPOSITOS JUDICIALES

Número de proceso : 19001418900320210055400

Tipo ID demandante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID demandante : 34536121

Demandante : LUZ EDID CASTRO SOLARTE

Tipo ID demandado : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID demandado : 10527299

Demandado : DANIEL ANTONIO ROSERO CASTRO

Forma de pago : EFECTIVO

Valor operación : \$1,300,000.00

Valor total pagado : \$1,300,000.00

Código de Operación : 260275563

Número del título : 469180000635670

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