

Popayán, agosto de 2021

**MOSQUERA
ABOGADOS**

Doctor

ANTONIO JOSE BALCAZAR LÓPEZ

Juez Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Popayán
Despacho

Proceso: Restitución de inmueble arrendado
Demandante: LEYDER ALFREDO DORADO
Demandado: VÍCTOR HUGO PAMPLONA
Rad.: 2021-00176

ORLANDO MOSQUERA SOLARTE, mayor de edad, domiciliado y residente en Popayán, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.617.667 de Popayán, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 128.411 del C. S. de la J., en mi condición de apoderado judicial del **VÍCTOR HUGO PAMPLONA**, demandado en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, de manera respetuosa, me permito descorrer el traslado de la demanda, una vez fue resuelto el recurso de reposición presentado en contra del auto interlocutorio número 900 del 29 de abril de 2021, así:

Primera parte: Contestación de la demanda.

A los hechos:

1. No es cierto. Mi poderdante no ha celebrado contrato de arrendamiento con el demandado, el contrato de fecha 12 de abril de 2019 fue suscrito por el señor VÍCTOR HUGO PAMPLONA actuando en nombre y representación de su hija, señora SANDRA LORENA PAMPLONA.

2. Es cierto, el canon de arrendamiento pactado corresponde al señalado, con la salvedad de que en el contrato de arrendamiento el demandado actuó en nombre y representación de su hija, señora SANDRA LORENA PAMPLONA.
3. Es cierto, la transcrito corresponde a la cláusula del contrato celebrado entre la señora SANDRA LORENA PAMPLONA y el demandante de la referencia.
4. No es cierto. Mi poderdante no ha incumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento, tal y como se ha manifestado, él no tiene la condición de arrendatario, su función se limitó a actuar en nombre y representación de su hija, señora SANDRA LORENA PAMPLONA.

La señora SANDRA LORENA PAMPLONA, tampoco ha incurrido en mora, para los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020, el señor LEYDER ALFREDO DORADO, en calidad de arrendador y la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, en calidad de arrendataria, llegaron a un acuerdo que logró un descuento en el pago del canon de arrendamiento mensual.

El acuerdo se celebró ante la dificultad que representó para la señora SANDRA LORENA PAMPLONA desarrollar la actividad comercial de manera normal, debe recordarse que en marzo del año 2020, se decretó en Colombia confinamiento total.

En los recibos de pago que fueron expedidos por el señor LEYDER ALFREDO DORADO se lee expresamente:

- i. Recibo del 09 de junio de 2020: Arrendamiento mes de marzo de 2020 (covid), por \$1.500.000.00.
- ii. Recibo del 10 de junio de 2020: Arriendo mes de abril de 2020 según acuerdo (Abril, mayo, junio 1'), por \$1.000.000.00.
- iii. Recibo del 30 de junio de 2020: Arriendo mes de mayo de 2020, por \$1.000.000.00.
- iv. Recibo del 11 de julio de 2020: Arriendo mes de junio de 2020, por \$1.000.000.00, por un valor de \$1.000.000.00.
- v. Recibo del 27 de agosto de 2020: Arriendo mes de julio de 2020, según acuerdo 26 de agosto (Julio – Agosto), por un valor de \$1.300.000.00.
- vi. Recibo del 17 de septiembre de 2020: Arriendo de agosto de 2020, según acuerdo, por un valor de \$1.300.000.00.

Vale resaltar que, contrario a lo manifestado por el despacho al resolver el recurso de reposición formulado contra el auto admisorio de la demanda, los recibos antes enumerados y que fueron aportados al recurso, pero que al parecer no fueron tenidos en cuenta por el Juzgado y ni si quiera revisados, dan cuenta de la existencia del acuerdo en el descuento en el valor del canon

mensual de arrendamiento, en ellos el demandante expresamente indicó que el pago se recibía de la señora SANDRA PAMPLONA y se dijo “según acuerdo”.

5. Es cierto, corresponde a una de las cláusulas del contrato celebrado entre el demandante de la referencia y la señora SANDRA LORENA PAMPLONA.
6. Es cierto, corresponde a una de las cláusulas del contrato celebrado entre el demandante de la referencia y la señora SANDRA LORENA PAMPLONA.

A las pretensiones

En nombre de mi poderdante me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, ya que entre mi poderdante y el señor LEYDER ALFREDO DORADO, no ha existido contrato de arrendamiento, razón por la que ninguna de las pretensiones está llamada a prosperar.

A los fundamentos de derecho

No me opongo a los fundamentos de derecho citados en la demanda, aclarando que aquellas que se refieren a arrendamiento de vivienda urbana no son aplicables, en razón a la naturaleza del contrato aportado.

A las Pruebas aportadas

A las documentales no me opongo.

Al proceso cuantía y competencia.

No me opongo a la cuantía señalada en la demanda, a la clase de proceso y a la competencia.

Segunda parte: EXCEPCIONES DE FONDO

Primera: INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ALEGADO POR EL DEMANDANTE.

Junto al escrito de la demanda se aportó un contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día 12 de abril de 2019, en el que según los dichos del

demandante interviene mi poderdante como arrendatario, apreciación que no es cierta. El señor VÍCTOR HUGO PAMPLONA suscribió el contrato actuando en nombre y representación de su hija, señora SANDRA LORENA PAMPLONA, si bien en la minuta del contrato aparece que es mi poderdante el arrendatario, la realidad demuestra que no es así.

Al valorar las pruebas aportadas y el comportamiento de las partes durante la ejecución del contrato, - CONDUCTA CONCLUYENTE NEGOCIAL-, queda claro que la verdadera arrendataria es la señora SANDRA LORENA PAMPLONA.

La señora SANDRA LORENA PAMPLONA, identificada con cedula de ciudadanía número 25.280.267 expedida en Popayán, es propietaria del establecimiento de comercio denominado FOTOCOPIAS VICOPIAS, ubicado en la **carrera 18 # 7 A 11** -dirección que corresponde al inmueble de propiedad del demandante-, identificado con matrícula mercantil número 41131, según certificado de matrícula mercantil expedido por la Cámara de Comercio del Cauca.

La señora SANDRA LORENA PAMPLONA autorizó a mi poderdante, señor VÍCTOR HUGO PAMPLONA, para que adelantara todas las gestiones relacionadas con el establecimiento de comercio de su propiedad, incluida la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble donde se desarrolla la actividad comercial, la autorización se otorgó el día 17 de febrero del año 2000 y se ratificó el día 18 de febrero de 2005.

Al resolver el recurso de reposición su despacho mencionó que no existía ningún documento donde la señora SANDRA PAMPLONA autorizara al señor VÍCTOR HUGO PAMPLONA, pero al revisar los documentos antes señalados y que se aportaron con el recurso, queda claro que sí existe soporte documental de la autorización.

La autorización que le entregó la señora SANDRA LORENA PAMPLONA a mi poderdante debe tomarse como un mandato, por lo que todas las actuaciones realizadas por él obligan a la arrendataria, puesto que actuó en calidad de administrador.

En ejecución de la autorización realizada por la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, mi poderdante suscribió diversos contratos de arrendamiento con el señor LEYDER ALFREDO DORADO, contratos de las siguientes fechas: mayo 15 de 2007, 01 de junio de 2010 y 12 de abril de 2019.

Prueba de la existencia del mandato a favor de mi poderdante es el oficio de fecha 29 de marzo de 2021 suscrito por la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, donde se responde el oficio enviado por el demandante que fue recibido el día 11 de febrero de 2021, pese a que la fecha dice octubre de 2020 el oficio fue recibido en 2021, en la citada respuesta la señora SANDRA LORENA PAMPLONA le informa al demandante

que el señor VICTOR HUGO PAMPLONA hasta marzo de 2020, ratificando que los contratos celebrados por él en los años 2007, 2010 y 2019, los suscribió actuando en su nombre.

El demandante, señor LEYDER ALFREDO DORADO, propietario del inmueble entregado en arrendamiento a la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, es conocedor de la condición de apoderado en que actúa mi poderdante, y conoce quien es la arrendataria, su conducta concluyente negocial así lo prueba, por ejemplo, al recibir el pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2020, expidió los recibos anotando expresamente que el pago era recibido por la señora SANDRA LORENA PAMPLONA. Los recibos de pago son aportados como prueba en este recurso.

Otros hechos que ratifican que mi poderdante no es arrendatario, sino la señora SANDRA LORENA PAMPLONA es el pago del canon de arrendamiento que sigue realizando hasta la fecha, ante la negativa de recibir el pago por parte del arrendador, ella ha realizado la consignación en el Banco Agrario de Colombia, tal y como se prueba con los recibos que se aportan como prueba documental.

Manifiesta mi poderdante que el día 13 de octubre de 2020, el señor LEYDER ALFREDO DORADO, lo citó para hablar temas relacionados con el contrato de arrendamiento, reunión a la que asistió el demandante, su apoderado judicial, mi poderdante y la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, quien hizo presencia por ser ella la arrendataria.

Si bien en el contrato aportado aparece el señor VICTOR HUGO PAMPLONA como arrendatario, la conducta concluyente contractual de las partes, deja claro que quien ostenta esa condición es la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, quien es, se repite, propietaria del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado.

Es claro entonces que la condición de arrendatario que se denuncia en el escrito de la demanda ostenta mi poderdante, señor VICTOR HUGO PAMPLONA no existe, lo que genera que el contrato denunciado en la demanda es de igual manera inexistente, razón por la que solicito al despacho que la excepción formulada sea despachada de manera favorable.

Segunda: CONDUCTA CONCLUYENTE NEGOCIAL – RECONOCIMIENTO DEL CARÁCTER DE MANDATARIO DE MI PODERDANTE.

Si bien en los contratos de arrendamiento aportados al proceso aparece mi poderdante como arrendatario, es claro que la condición de arrendataria recae en la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, condición que es conocida y aceptada por el demandante, si bien no existe un reconocimiento expreso, sí existen actuaciones

durante la ejecución del contrato que dan cuenta de ello, por lo que al valorar las pruebas aportadas al proceso se deduce la existencia de una conducta concluyente negocial que implica la aceptación y reconocimiento de las partes del contrato y el cumplimiento de las obligaciones, este dicho se prueba con los siguientes documentos:

- a. Recibos de pago expedidos por el señor LEYDER ALFREDO DORADO, donde expresamente reconoce que recibe el pago del arrendamiento de la señora SANDRA LORENA PAMPLONA. Lo anterior nos lleva a preguntarnos por qué si en la demanda se indica que el arrendatario es el señor VICTOR HUGO PAMPLONA, el demandante reconoce que el pago lo realiza una persona diferente a él.
- b. Recibos de pago correspondientes a canones de arrendamiento realizados por la señora SANDRA LORENA PAMPLONA. Lo anterior nos lleva a preguntar, por qué si en la demanda se denuncia que el arrendatario es el señor VICTOR HUGO PAMPLONA, el pago lo realiza otra persona.
- c. Documentos de propiedad del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble de propiedad del demandante, Rut y demás documentos a nombre de la señora SANDRA LORENA PAMPLONA,
- d. Oficio de febrero de 2021 por medio del cual la señora SANDRA LORENA PAMPLONA notifica al señor LEYDER ALFREDO DORADO, sobre la terminación de la autorización para ser administrador que ostentaba el señor VÍCTOR HUGO PAMPLONA.

Tercera: DESCONOCIMIENTO DEL CARÁCTER DE ARRENDADOR DEL DEMANDANTE – FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Tal y como se ha mencionado, entre mi poderdante y el demandante de la referencia nunca se celebró contrato de arrendamiento, en el que se aportó al proceso mi poderdante actuó en nombre y representación de la señora SANDRA PAMPLONA, por lo que los extremos contractuales están conformados por ésta y el señor LEYDER ALFREDO DORADO.

La inexistencia del contrato de arrendamiento, en los términos descritos en los hechos de la demanda, genera el desconocimiento del carácter de arrendador del demandante, por lo que en consecuencia mi poderdante no está legitimado por pasiva para ser parte en el asunto sometido al conocimiento del señor Juez.

Por lo anterior ruego al despacho reconocer la excepción formulada.

Cuarta: INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL ALEGADO – CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDATARIA.

La señora SANDRA LORENA PAMPLONA, propietaria del establecimiento de comercio denominado FOTOCOPIAS VICOPIAS, quien es arrendataria, se encuentra al día en el pago de las mensualidades pactadas, incluido el mes de agosto de 2021, canones de arrendamiento que está consignando en el Banco Agrario de Colombia, ya que el arrendador, hoy demandante, se niega a recibirlos personalmente.

Para los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020, el señor LEYDER ALFREDO DORADO, en calidad de arrendador y la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, en calidad de arrendataria, llegaron a un acuerdo que logró un descuento en el pago del canon de arrendamiento mensual, en los recibos de pago que se aportan como prueba documental se lee como el demandante anotó expresamente que el pago se recibió según acuerdo, acuerdo que consistía en una rebaja en el valor del canon mensual.

El acuerdo se celebró ante la dificultad que representó para la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, desarrollar la actividad comercial de manera normal, debe recordarse que en marzo del año 2020, se decretó en Colombia confinamiento total.

En los recibos de pago que fueron expedidos por el señor LEYDER ALFREDO DORADO se lee expresamente:

- i. Recibo del 09 de junio de 2020: Arrendamiento mes de marzo de 2020 (covid), por \$1.500.000.00.
- ii. Recibo del 10 de junio de 2020: Arriendo mes de abril de 2020 según acuerdo (Abril, mayo, junio → 1'), por \$1.000.000.00.
- iii. Recibo del 30 de junio de 2020: Arriendo mes de mayo de 2020, por \$1.000.000.00.
- iv. Recibo del 11 de julio de 2020: Arriendo mes de junio de 2020, por \$1.000.000.00, por un valor de \$1.000.000.00.
- v. Recibo del 27 de agosto de 2020: Arriendo mes de julio de 2020, según acuerdo 26 de agosto (Julio – Agosto), por un valor de \$1.300.000.00.
- vi. Recibo del 17 de septiembre de 2020: Arriendo de agosto de 2020, según acuerdo, por un valor de \$1.300.000.00.

Queda probado que la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, en su condición de arrendataria, no adeuda ninguna suma por concepto de arrendamiento al señor LEYDER ALFREDO DORADO, el menor valor pagado corresponde al acuerdo llegado entre las partes en ocasión de la emergencia generada por la pandemia del COVID 19 en Colombia, además de los trámites extras que debe realizar para efectuar el pago en el Banco Agrario ante la negativa del arrendador de recibirlos.

Por lo anterior, ruego al Señor Juez, despachar de manera favorable la excepción formulada.

Pruebas:

a. Documentales aportadas:

1. Certificado de matrícula mercantil de persona natural expedida por la Cámara de Comercio del Cauca, de la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, por medio del cual se prueba que es ella la propietaria del establecimiento de comercio denominado FOTOCOPIAS VICOPIAS que funciona en el inmueble de propiedad del demandante, con lo que se prueba que es ella la que ostenta la calidad de arrendataria y no el demandado de la referencia.
2. Contratos de arrendamiento suscritos por el señor VÍCTOR HUGO PAMPLONA quien actúa en calidad de apoderado de la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, de las siguientes fechas: mayo 15 de 2007, 01 de junio de 2010 y 12 de abril de 2019.
3. Autorizaciones otorgadas por la señora SANDRA LORENA PAMPLONA a mi poderdante, para desarrollar todas las actividades relacionadas con el giro ordinario del establecimiento de comercio denominado FOTOCOPIAS VICOPIAS, otorgadas el día 17 de febrero del año 2000 y el día 18 de febrero de 2005, con lo que se prueba la existencia de un mandato, donde mi poderdante es mandatario.
4. Recibo del 09 de junio de 2020: por medio del cual se prueba el pago del mes de marzo de 2020, por \$1.500.000.oo.
5. Recibo del 10 de junio de 2020: pago arriendo mes de abril de 2020.
6. Recibo del 30 de junio de 2020: pago arriendo mes de mayo de 2020, por \$1.000.000.oo.
7. Recibo del 11 de julio de 2020: Arriendo mes de junio de 2020, por \$1.000.000.oo,
8. Recibo del 27 de agosto de 2020: Arriendo mes de julio de 2020, según acuerdo 26 de agosto (Julio – Agosto), por un valor de \$1.300.000.oo.
9. Recibo del 17 de septiembre de 2020: Arriendo de agosto de 2020, según acuerdo, por un valor de \$1.300.000.oo.
10. Comprobante del pago del canon de arrendamiento realizado por la señora SANDRA LORENA PAMPLONA mediante consignación en el Banco Agrario y que corresponden a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020, enero, febrero, marzo, abril y mayo, junio, julio y agosto de 2021.
11. RUT de la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, donde queda constancia que ella es propietarias del establecimiento de comercio FOTOCOPIAS VICOPIAS, establecimiento que funciona en la carrera 18 # 7 A 11, lugar donde se encuentra ubicado el inmueble de propiedad del demandante en la referencia.
12. Oficio del 29 de marzo de 2021 suscrito por la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, dirigido al señor LEYDER ALFREDO DORADO, en el que, entre otras razones, se le informa que el señor VÍCTOR HUGO PAMPLONA, ya no es el administrador del establecimiento de comercio denominado FOTOCOPIAS VICOPIAS, lo que es muestra de que el demandante ya conoce

la condición de mandatario y no arrendatario, en que actuaba mi poderdante, junto de la guía de envío expedida por la empresa Inter Rapidísimo.

13. Oficio enviado al demandado por parte del señor LEYDER ALFREDO DORADO, y que fue recibido el día 11 de febrero de 2021.

Ruego tener como pruebas aportadas las que se presentaron junto al recurso de reposición.

b. Testimoniales:

Solicito a su despacho hacer comparecer a la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, para que declare sobre lo que consta del proceso, especialmente a su condición de arrendataria en el contrato de arrendamiento citado ampliamente en la demanda, las condiciones en el pago del canon de arrendamiento y demás hechos relacionados con la demanda, la contestación y las excepciones formuladas.

c. Interrogatorio de parte:

Ruego al Señor Juez citar y hacer comparecer al demandante, señor LEYDER ALFREDO DORADO, para que absuelva interrogatorio de parte que se formulará en la oportunidad que el despacho disponga.

Notificaciones:

Las direcciones para notificaciones ya se encuentran radicados en el proceso.

Al presente escrito se acompañan los comprobantes de pago de los tres últimos meses de arrendamiento realizado por la señora SANDRA LORENA PAMPLONA, mediante consignación en el Banco Agrario, como cumplimiento de lo exigido por su despacho.

Del Señor Juez,

Atentamente,

ORLANDO MOSQUERA SOLARTE

C.C. 4.617.667 de Popayán.

T.P. 128.411 del C. S. de la J.

