

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CONCEPCION – ANT.

E. S. D.

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE.

DEMANDANTE: MUNICIPIO DE CONCEPCION -

DEMANDADO: LUIS ALFONSO PAREJA PEREZ.

RADICADO: 2021-010.

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA y EXCEPCIONES DE MERITO.

POSTULACION

RAMON ALCIDES VALENCIA AGUILAR, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, con tarjeta profesional para el ejercicio de la profesión de abogado nro. 187681 Del C. S de la J, actuando en calidad de apoderado judicial y especial del Señor LUIS ALFOSO PAREJA PEREZ, según poder conferido y allegado al plenario, como parte demandada en el proceso de la referencia, dentro del término legal establecido me permito, muy respetuosamente, contestar la demanda en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

AL PRIMERO. ES CIERTO. Toda vez que mi poderdante si suscribió dicho contrato comercial referente al inmueble destinado para el Hotel Municipal "Doña Pascuala Muñoz".

AL SEGUNDO. HECHO INCIERTO. Toda vez que en la descripción de este hecho no se informa fehacientemente al despacho ni a mi poderdante que término inicial se pactó, toda vez que habla de trece (13) y no dice si son años, días, meses, horas, etc., así mismo tampoco informa cual fue la fecha de iniciación del citado contrato de arrendamiento de LOCAL COMERCIAL. Contrato que inicialmente se pactó desde el 3 de Noviembre de 2018 y se pactó por trece meses en estricto sentido, no hasta el 30 de Diciembre de 2019 sino haciendo la cuenta de los 13 meses la terminación interpretando tácitamente el contrato sería el 3 de Enero de 2020. Como no se le anunció terminación o desahucio del contrato a mi poderdante en debida forma, tal y como lo establece el artículo 518 y s.s del C de Co. el contrato se renovó por el término inicial pactado por trece meses más, esto es hasta el 3 de Febrero de 2021.

AL TERCERO. ESTE HECHO ES FALSO. Y aquí empieza el yerro de la administración municipal de Concepción a través de sus representantes, toda vez que a través de comunicado datado del 28 de Enero de 2020 el Municipio requiere a mi poderdante y le otorga 3 meses para la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento comercial. Se allega dicho requerimiento. Olvidando que el citado contrato se había renovado automáticamente por el término inicial pactado, es decir que iría hasta el 3 de Febrero de

2021. Ignorando también en dicha misiva que el contrato de arrendamiento citado se rige por el Artículo 518 y s.s. del Código de Comercio. Así mismo, se hace la salvedad que el Municipio de Concepción firmó el 6 de Enero de 2020 con mi poderdante y demandado contrato de comodato SG2 No. 08 de 2020, donde este ente territorial le entrega a título gratuito unos muebles y enseres para destinación y uso autorizado exclusivamente para el funcionamiento del hotel Municipal Doña Pascuala Muñoz, bienes muebles que son colchones, televisores, camas, mesas, ollas y demás mobiliario indispensable para el funcionamiento del Hotel Municipal, dicha cláusula de exclusividad está establecida expresamente en la cláusula tercera del citado contrato que se anexa.

Se debe tener en cuenta que el término del contrato de comodato de muebles y enseres para el funcionamiento del local comercial dado en arrendamiento, esto es para el funcionamiento del Hotel Municipal Doña Pascuala Muñoz se pactó por 4 años, cuya fecha de inicio fue el 6 de Enero de 2020 y el de finalización es el 6 de Enero de 2024.

De lo anterior se colige con puridad de verdad que el contrato de arrendamiento de local comercial donde funciona el Hotel Doña Pascuala Muñoz fue renovado tácitamente por el Municipio a través del contrato comodatario a título gratuito por 4 años más, esto es desde el 6 de Enero de 2020 hasta el 6 de Enero de 2024, toda vez que los muebles dados en comodato son para uso exclusivo del local comercial dado en arrendamiento y son fundamentales para el funcionamiento del bien inmueble como Hotel y lo que ello entraña, es decir que sin esos enseres el local comercial dado en arrendamiento para Hotel Municipal de Concepción no puede funcionar.

Nótese que el contrato de arrendamiento de marras, en su cláusula cuarta, establece que el bien dado en arrendamiento debe destinarse única y exclusivamente para el funcionamiento como Hotel Municipal y en concordancia con la cláusula tercera del contrato de comodato los enseres dados en comodato a título gratuito es única y exclusivamente para el funcionamiento del Hotel Doña Pascuala Muñoz. Ahora bien, ¿Que finalidad tendría tener y recibir unos muebles y enseres dados en comodato para uso exclusivo del Hotel Municipal Doña Pascuala Muñoz de este Municipio entregados por 4 años si el contrato del local comercial donde funciona el hotel se terminara en Enero de 2021?, ¿Qué haría el demandado con esos enseres y muebles si tendría que entregar el local comercial 3 años antes de terminarse el comodato?. De lo anterior se concluye que el contrato de arrendamiento del local comercial tiene relación directa con el de comodato y una vez se firma el contrato de comodato con termino de 4 años el contrato de arrendamiento se renovó tácitamente por este término.

Adicionalmente el Alcalde Municipal siempre le manifestó a mi poderdante la intención de dejarle en arrendamiento el local comercial citado hasta Enero de 2024 y hasta le manifestó que consiguiera unos colchones para las camas para cambiar los existentes, de todo lo anterior darán fe los testigos y el mismo funcionario en interrogatorio de parte.

AL CUARTO. FALTA A LA VERDAD. Haciendo las cuentas estrictas respecto del término inicial del contrato de arrendamiento de local comercial el cual era de 13 meses, no se puede perder de vista que dicho contrato terminaría el 3 de Febrero de 2021 no el 30 de Enero como lo quiere hacer ver el demandante, tratando de inducir en error a esta judicatura. Así mismo según la renovación del contrato de arrendamiento acaecida tácitamente a través del contrato de comodato citado líneas arriba, esta comunicación es errónea ya que el contrato se terminaría en Enero de 2024.

Así mismo el ente administrativo accionante, a través de sus representantes, ignora el derecho de renovación que opera de pleno derecho y que está en cabeza de mi

poderdante según lo preceptuado por el artículo 518 del Código Comercio, el cual establece sabiamente que cuando un empresario este ocupando un inmueble a título de arrendamiento no menos de dos años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio, tiene el derecho de que se le renueve el contrato. Para efecto de lo aquí aducido se transcribe la citada norma:

“ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **(Resaltada con intención).**

Según lo anterior mi poderdante no tuviese derecho a la renovación del contrato si estuviese en las causales establecidas en los numerales del 1-3 de la citada norma.

AL QUINTO. SIGUE FALTANDO A LA VERDAD INVETEREDAMENTE. Mi mandante no ha entregado o restituido el inmueble dado en arrendamiento comercial porque tiene el convencimiento pleno y la confianza legítima generada por el Alcalde Municipal y por el Contrato de Comodato a título gratuito celebrado el 6 de Enero de 2020, que su contrato se renovó por parte del Municipio de Concepción hasta Enero de 2024. Toda vez que mi mandante considera, esta convencido y cree firmemente que a través de dicho contrato de comodato el Municipio atendiendo el derecho de renovación trazado a través del Artículo 518 ibídem, le renovó tácitamente el contrato de arrendamiento de local comercial donde funciona el Hotel Municipal Doña Pascuala Muñoz.

Otra razón de peso es que todos los requerimientos que le han hecho al demandado siempre han sido desconociendo la verdadera fecha de terminación del contrato, y sin tener en cuenta la renovación tácita del contrato a través del comodato firmado el 6 de Enero de 2020. Por esta razón el demandado ha invertido en el mejoramiento de las locaciones del local donde funciona el hotel municipal, ha creado un buen nombre a lo largo de este tiempo, lo ha promocionado y posicionado en el sector turístico físicamente y a través de las redes sociales, situaciones que el demandado no puede desconocer de tajo en el presente proceso.

FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Con el debido respeto y en representación de mi poderdante, nos oponemos a que se acojan las pretensiones incoadas ya que la causal alegada de terminación del contrato de arrendamiento de inmueble o de local comercial no se presenta, por las razones fácticas y jurídicas expuestas líneas arriba y las que se probarán conforme al artículo 167 del C G del P, y como no le asiste al demandante la razón y su demanda es irreflexiva respecto de la causal de terminación del contrato citado por su renovación jurídica y tácita y por el derecho de renovación consagrado en el artículo 518 del C G del P, se solicita que se condene en costas y agencias en derecho al accionante.

EXEPCIONES DE MERITO

Como medio de defensa de la parte que represento, propongo las siguientes EXCEPCIONES DE MERITO:

RENOVACION TACITA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La cual se presentó con la suscripción del contrato de comodato, el cual entregó a título gratuito unos enseres única y exclusivamente para el funcionamiento del hotel Doña Pascuala Muñoz ubicado en el local comercial dado en arrendamiento comercial. Contrato de arrendamiento que recae sobre el inmueble donde funciona el Hotel Municipal y sobre el cual solo se puede destinar exclusivamente para el funcionamiento de dicho hotel. Esta excepción se concatena con la anterior denominada derecho de renovación.

DERECHO DE RENOVACION CONSAGRADO EN EL ARTÍCULO 518 DEL C de Co.:

Esta excepción tiene su fundamento jurídico legal en la norma citada y descendiendo al presente caso se tiene que mi poderdante lleva más de 2 años consecutivos ocupando el inmueble a través de un contrato de arrendamiento y con un mismo establecimiento de comercio denominado Hotel Doña Pascuala Muñoz, no ha incumplido el contrato de arrendamiento de local comercial, el demandante (que se reputa dueño pero no aporta título que así lo avale) no acreditó que necesita el inmueble para su habitación o para montar una empresa sustancialmente diferente a la que tiene el arrendatario y para la que se utiliza el inmueble como Hotel Municipal, mucho menos acreditó que el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que deban ejecutarse sin la ocupación por parte de mi cliente. Es por ello que en sub lite no cabe el desahucio establecido en el artículo 520 ibídem.

INEXISTENCIA DE LA FECHA DE TERMINACION ALEGADA POR EL ENTE ADMINISTRATIVO DEMANDANTE.

La demanda redundante en que el contrato de local comercial terminó o se cumplió el plazo para su terminación el 30 de Enero de 2021, echando de menos el pretensor que el contrato inicialmente se pactó por 13 meses contados a partir del 3 de Noviembre de 2018, en ese evento y haciendo las cuentas el contrato de local comercial se renovó hasta el 3 de Febrero de 2021, esta sería la fecha real de terminación del multi - citado acuerdo de voluntades, lo anterior en caso de que dicho contrato no se hubiese renovado tácitamente a través del contrato de comodato hasta el 6 de Enero de 2024. Contrato que se entiende renovado hasta esa fecha por el contrato comodatario.

INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE CUMPLIMIENTO DEL TÉRMINO ESTIPULADO PARA LA TERMINACION DEL CONTRATO.

En las justas causas de terminación del contrato establecidas en el contrato de arrendamiento comercial objeto del presente proceso, en sus cláusulas octavas y novena no se establece la causal de terminación del contrato, por parte del arrendador ni del

arrendatario ni de mutuo acuerdo, el cumplimiento del plazo inicialmente pactado para la terminación y la consecuente restitución del inmueble comercial. La presente excepción no es reconocimiento del cumplimiento del término inicialmente pactado.

NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA O DESCUIDO EN SU PROPIO BENEFICIO.

Uno de los principios del derecho es que nadie puede alegar su propia culpa, omisión, o descuido en su propio beneficio. El demandante no puede pretender que por descuido o ignorancia u omisión en el cómputo de los términos del contrato de arrendamiento de marras, luego firmar y suscribir un contrato de comodato a título gratuito para el funcionamiento del local comercial dado en arrendamiento donde funciona el Hotel Municipal Doña Pascuala Muñoz y posteriormente hacer un desahucio queriendo dar visos de legalidad a algo que está expresamente prohibido por el artículo 518 del C de Co, y posteriormente demandar pretendiendo dar por terminado un contrato que sigue vivo en sus efectos por la renovación tácita y por el derecho de renovación en cabeza de mi poderdantes es pretender alegar la propia culpa descuido o negligencia en su propio beneficio y la judicatura no puede avalar dichas negligencias.

CONFIANZA LEGÍTIMA Y BUENA FE EN CABEZA DEL DEMANDADO.

Mi poderdante siempre ha actuado dentro de los postulados de la buena fe y de la buena fe contractual. El representante legal del ente administrativo demandante siempre le manifestó a viva voz a mi prohijado que él iba seguir con el hotel, que las personas que estaban en carpeta para tomar el local donde funciona el Hotel Municipal ya no estaban interesadas y que antes pidiera cotizaciones para el cambio de los colchones de las camas dadas en comodato, todo esto después de firmado el contrato de comodato el 6 de Enero de 2020. Lo anterior generó una confianza legítima y convencimiento en el demandado de que su contrato se había renovado hasta el 6 de Enero de 2024. Confianza legítima que se traduce en la carta recibida por el señor Alcalde Municipal el 27 de Octubre de 2020 y las diferentes cotizaciones de los colchones para cambiar los existentes en las camas del hotel dadas en comodato, documentos que fueron entregados directamente al funcionario citado.

INTERPONGO LA EXCEPCION GENERICA O UNIVERSAL.

Es decir la que resulte probada dentro del proceso y que favorezca a mi poderdante.

MEDIOS DE PRUEBA.

Me acojo a los propuestos por la parte demandante.

Adicionalmente propongo los siguientes medios de ordalía:

DOCUMENTALES

Copia del contrato de comodato firmado entre el demandante y mi poderdante el 6 de Enero de 2020.

Copias de los diferentes requerimientos a mi poderdante.

Copia de la carta entregada al alcalde municipal del 27 de Octubre de 2020.

Copias de las diferentes cotizaciones de los colchones para el Hotel Municipal Doña Pascuala Muñoz.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Que de forma verbal o escrita formularé al representante legal de la entidad demandante. En caso de no decretarse se solicita que se ordene su declaración como testigo en el presente litigio.

DECLARACION O CONFESION DE PARTE:

Con fundamento en el artículo 191 del C.G del P. solicito se decrete la declaración o confesión de parte de mi patrocinado.

TESTIMONIALES:

Ruego al señor Juez tener como testigos de lo que les conste de lo argüido en el presente libelo a los señores:

MIGUEL PAREJA FRANCO, C.C 1.001'370.077, Domiciliado en este Municipio.

LILIANA MARIA RAMIREZ SERNA, C.C 43'570.801, Domiciliada en este Municipio.

JUAN JOSE SIERRA RAMIREZ, C.C 1.035'235.135, Domiciliado en este Municipio.

WILLIAM ANDRES CEBALLOS SANCHEZ, se ignora su número de cedula Secretario de Gobierno del Municipio.

Quienes van a declarar sobre lo que les conste sobre todos y cada uno de los pronunciamientos a los hechos de la demanda.

SOLICITUD ESPECIAL

Se solicita con el debido respeto que la demanda se tenga como contestada y mi poderdante sea escuchado en el presente proceso toda vez que con el presente escrito se allega la constancia del pago por depósito judicial en la cuenta del Juzgado de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de Mayo y Junio de los corrientes. Asi mismo se allegan copias de las facturas de servicios públicos debidamente canceladas. Se allegan las respectivas constancias.

NOTIFICACIONES

Que las recibiré en su despacho o en la Cra 48 No.16s-43.of.203, tel. 3139058. 3154899873, correo electrónico: alvalencia08@hotmail.com

Demandante y demandados en las direcciones aportadas en la demanda.

Respetuosamente, del Sr. Juez,



RAMON ALCIDES VALENCIA AGUILAR
T.P 187681 C. S. de la J