

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
PUERTO NARE, ANTIOQUIA**

TRASLADO SECRETARIAL CIVIL
(ARTICULO 110 y 370 C.G.P)

RADICADO EXPEDIENTE	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TERMINO TRASLADO	DIAS
2022-00009	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE	OMAR DE JESUS VILLEGAS QUINTANA	DONNY VELASQUEZ RAMREZ y otro	DE 07/06/2022 A/ 13/06/2022	05 DIAS

**OBJETO: TRASLADO POR DIEZ DIAS DE LAS
EXCEPCIONES DE MERITO PRESENTADAS POR LA
PARTE DEMANDADA.**

FIJADO HOY 06 DE JUNIO DE 2022, SIENDO LAS 08:00 A.M.


SIGIFREDO GALINDO
Secretario

26
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Puerto Nare - Antioquia.

El presente escrito fue recibido hoy 16-05/22.

Sr. (r)

Con C.C. N°

El secretario 8:44 am

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

Puerto Nare - Antioquia

E. S. D.

REF: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE

DTE: OMAR DE JESUS VILLEGAS QUINTANA

DDO: DONNY VELASQUEZ RAMIREZ Y OTRO

RDO: 2022-00009

Respetado Doctor

ALBEIRO DE JESUS RUA FRANCO, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No.98.502.793 de Puerto Nare, Abogado en ejercicio portador de la Tarjeta profesional No.240.601 del C. S. de la J., obrando como apoderado especial, según poder ya entregado del Señor **DONNY VELASQUEZ RAMIREZ**, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.152.226.475, domiciliado y residente en Medellín, procedo a contestar dentro del término de traslado la demanda ordinaria de la referencia en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

1. AL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto en el entendido de la suscripción del contrato, la fecha de suscripción, pero frente a los linderos y demás manifestaciones atinentes al bien nos atenemos a lo probado y aceptado por el despacho.
2. AL HECHO SEGUNDO: es parcialmente cierto, ya que lo escrito en el contrato es innegable, por ser lo acordado de manera clara entre las partes y fue la obligación contraída por mi poderdante, por ello lo plasmaron escrito, es decir, efectivamente el contrato se pactó a 5 años y el canon establecido fue de \$750.000, pero nunca se estableció o se pactó un incremento de \$50.000 anuales, ya que según mi mandante se dejó el espacio sin llenar, porque era una oportunidad para que iniciara el negocio que se encontraba, como comercialmente se denomina caído y lograra impulsarlo, por lo que si las cosas mejoraban, de común acuerdo lo establecerían, con tan mala suerte que coincidió con el inicio de la pandemia, que en vez de mejorar, fue

de los negocios más vulnerados, ya que era poco lo que les permitían trabajar.

En lo manifestado con la negación del pago, manifiesta mi mandante que es totalmente falso, ya que siempre ha estado presto a cumplir con su obligación, con algunas dificultades, para lo cual incluso ha tenido que recurrir a lo que mi mandante considero más correcto que fue buscar la inspección de policía de la sierra, para tratar de pagar por su intermedio, ya que el demandado se negaba a recibirle el pago del canon de arrendamiento, por lo tanto la mora es imputable al arrendador y la obligación mensual es la misma establecida en el contrato, sin incrementos, por lo que lo contrario deberá probarse, ya que según mi mandante, nunca se estableció dicho incremento por las afectaciones que ha padecido la actividad comercial que desarrolla y por ello, presuntamente de común acuerdo no se ha incrementado y ello es dable, incluso con los pronunciamientos del estado, por las afectaciones económicas consecuenciales del COVID 19, por lo que se solicita que se pruebe el presunto acuerdo de incremento, ya que del contrato no se deriva.

3. Al hecho tercero: no es cierto y nos atenemos a lo probado, en los documentos aportados por la parte demandante y por los soportes, que se anexaran a esta contestación, que dan cuenta del actuar de mala fe de la parte demandante, quienes, según mis mandantes, han causado grandes perjuicios a los demandados, con la clara intención de obligarlos a entregar el inmueble para exonerarse de la multa por incumplimiento del contrato ante la posibilidad de vender el local a un tercero.

Además, se reitera que si bien es cierto y se acepta que se adeudaban los últimos pagos de los cánones que ha sido de \$500.000, ello tiene una explicación y es las mejoras necesarias que ha tenido que realizar mi mandante, para poder trabajar en el local, ya que la oficina de saneamiento del municipio ha intentado cerrarlo, por no cumplir con las normas de sanidad necesarias y ante la poca voluntad del arrendador, ha debido mi mandante realizarlas, para poder continuar desarrollando su trabajo y de ello es conecedor el demandante, quien asintió en las mejoras y conoce de la inversión, tanto para cumplir a sanidad, como para desarrollar un nuevo negocio, para lo cual se debió hacer reparaciones locativas, permitidas por el demandante.

4. AL HECHO CUARTO: es parcialmente cierto, en el entendido que se acepta que se adeudaban algunos cánones de arrendamiento, ante la negativa a recibir, por parte del demandante, por lo que nos atenemos a lo probado en el proceso, por lo que consideramos, que no le asiste razón a la parte demandante, en lo manifestado en el hecho y el incumplimiento es imputable a la parte demandante, quien se comprometió, como se establece en el contrato, a arrendar un local, denominado grill el encanto no.1 y todas

las actividades que permite un grill, lo cual es contrario, si no se cumple con las normas sanitarias requeridas para ello y la situación que debió padecer m poderdante de ser arrebatada por la fuerza los locales, sin su consentimiento, por lo que sufrió graves perdidas y perjuicios, que manifiesta mi poderdante que ascendieron a mas de \$ 3.000.000, para que le permitieran retomar el local y los días dejados de trabajar.

5. AL HECHO QUINTO: es falso que se pruebe, ya que mi mandante ha insistido en el pago de los cánones adeudados y ha sido la parte demandante quien se niega a recibir, lo pactado, con la presunta mala intención según mi mandante de rescindir el contrato y evitar la multa establecida y de paso si es posible obtener beneficio.

6. AL HECHO SEXTO: es parcialmente cierto, en el entendido de la cláusula, pero la sanción es sin duda imputable a la parte demandante y frente a lo cual nos atenemos a lo probado en el proceso, acorde a las pruebas analizadas en conjunto, para la decisión del honorable Juzgado, ya que mi mandante ante la negativa a recibir los cánones de arrendamiento, incluso acudió a lo que considero viable, que fue la inspección de policía de la Sierra, para que le recibieran el pago, pero aun así el demandante, expreso su negativa a recibir y de ello se le expidió constancia a mi poderdante.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones consignadas en el escrito de demanda, por no encontrar respaldo en la realidad de los hechos y actuar de mala fe el demandante, acorde con los documentos que sirven de soporte a esta contestación, realizada dentro de los términos para hacerlo y se solicita se decida la condena en costas a la parte demandante en caso de ser vencidos y a la terminación del contrato y sus consecuencias, es decir, al pago de costas y gastos, más la sanción establecida en el contrato de arrendamiento que sirve de base a este proceso.

FRENTE A LA PETICIÓN ESPECIAL

Me opongo señor Juez, por considerarla exagerada, innecesaria, arbitraria y sin fundamento, toda vez que aún se debe resolver y avanzar en el proceso, además de la falta de determinación, demostración que lo pedido pertenece al demandado y la especificación de lo pretendido, además que la aceptación del secuestro de lo pedido, ocasionaría un daño mayor al demandante, que le impediría la continuación del trabajo realizado.

EXCEPCIONES:

formulo en esta oportunidad las siguientes:

1. **TEMERIDAD Y MALA FE, SOBREVALORACIÓN DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS.** Ya que el demandado a mutuo propio quiere establecer situaciones que no se derivan del contrato, esto es el incremento pactado, además del cobro de cánones de arrendamiento no debidos y el no reconocimiento de mejoras necesarias, conocidas por la parte demandante y otras voluntarias igualmente acordadas.
2. **COBRO DE LO NO DEBIDO.** Que se deduce de los montos solicitados en la demanda, sin fundamento factico y legal.
3. **ABUSO DEL DERECHO:** Ya que se pretende por este medio obtener un beneficio contrario al debido, obligando al demandado a asumir una defensa jurídica, Sopena de las consecuencias que ello lleva inmerso.
4. **RECONOCIMIENTO DE REALIZACIÓN DE MEJORAS NECESARIAS Y MEJORAS CONSENTIDAS E INVERSIONES BASADAS EN LA CONFIANZA LEGITIMA, AL CELEBRAR EL CONTRATO.** Las cuales se estiman en la suma de \$22.387.516, según facturas y recibos que se pudieron aportar y que fueron conocidos y aprobados por el arrendador, más el pago del maestro de obra, que ascendió a la suma de \$ 4.900.000.

PRUEBAS:

Con el fin de dar sustento a la presente contestación, se solicita de manera muy respetuosa, que se tengan o decreten como pruebas o elementos materiales, las siguientes:

TESTIMONIALES

- Que se cite al señor oficial de construcción, de nombre CARLOS GARCIA MONTOYA, quien se puede localizar al número de teléfono 3105990068, para que a viva voz en audiencia informe al despacho, sobre los trabajos realizados en el local comercial y los pagos recibidos por sus servicios, que según mi mandante, asciende a la suma de \$ 4.900.000, se desconoce su documento de identidad según mi mandante y su dirección, pero puede ser ubicado por intermedio de la parte demandada, en el momento que sea requerido por el señor Juez.

Documental:

1. Anexos de facturas, con lo que se pretende demostrar las inversiones hechas por mi mandante encaminadas a realizar reparaciones necesarias, para poder iniciar la explotación comercial del inmueble arrendado, ante el requerimiento constante de la trabajadora de saneamiento, para no cerrar el local, las cuales eran sin duda obligación del arrendador, pero que mi mandante acepto realizar y para ello se acordó descontar paulatinamente en el arriendo mensual por lo que se pagaba 500.000 de los 750.000 que

se Debían pagar, ya que no se incrementó de común acuerdo por el perjuicio de la pandemia y por la inversión realizada por mi mandante y descuento de meses pendientes de pago.

2. Diversas constancias que demuestran la buena fe de mi mandante y los múltiples atropellos a que se ha visto expuesto por parte del demandante, causándole daños y perjuicios, ya que incluso irrumpió en el local arrendado, con apoyo de la Policía y cambio los candados aprovechando la ausencia de mi mandante, quien al regresar demostró que el local se tenía en arriendo y nuevamente pudo trabajar el negocio, de igual manera se anexa, declaración que da fe que el demandado conocía de los trabajos y reparaciones realizadas en el inmueble, autorizadas para luego descontarse de los cánones de arriendo.

Declaración que da fe que mi mandante saldo la deuda hasta el mes de diciembre del año 2020.

3. Prueba trasladada, Copia del contrato de arrendamiento aportado en la demanda, donde se observa de manera clara que no se llenó el aumento del canon de arrendamiento, por lo que no es dable el incremento pretendido sin acuerdo común y Maxime cuando según mi mandante, el arrendador se comprometió durante y después de la pandemia que no se incrementaría, por la situación especial padecida de quienes trabajaban en la venta de licor.

De este mismo contrato se desprende el incumplimiento de la parte demandante, que en la parte final del contrato se comprometió a entregar la documentación al día, situación que no se cumplió y menos en la parte sanitaria, lo que conlleva a que mi mandante tuviera que realizar los trámites y hacer reparaciones necesarias de lo que se deriva un incumplimiento y la sanción pecuniaria, porque según mi mandante, esta demanda se trata de la búsqueda de pedir el negocio, ya que sabe y le consta que el demandante le informo que iba a vender y que por ello necesitaba que le entregara el local y ante la petición de mi mandante de la cláusula penal, el demandante recurrió a esta demanda.

4. Constancias de pagos de arrendamiento por valor de \$500.000, que fue lo acordado por las partes para disminuir la inversión realizada por mi poderdante en las reparaciones y demás inversiones autorizadas, de donde se puede observar que se pagó oportunamente y al día los cánones de arrendamiento de los meses de hasta noviembre del año 2021 y manifiesta mi mandante que el mes de diciembre se pagó en efectivo al demandante ante la petición de este y que en dicha conversación fue donde le solicitó la entrega del local y después de ello no le volvió a recibir el canon de arrendamiento por lo que debió consignarle el mes de enero el día 2 y a finales de este mes, trato de consignar el mes de febrero, pero al parecer la cuenta estaba bloqueada, por lo que acudió a la inspección de policía, para que el señor inspector sirviera de mediador y al no encontrarse en la oficina el señor Secretario llamo vía telefónica al propietario, quien le manifestó que mi poderdante debía esperar la notificación de una demanda, por lo cual le expidieron la constancia del trámite realizado.

5. Copia de los requerimientos de la inspectora de sanidad y el compromiso firmado por mi mandante, para realizar las adecuaciones requeridas, que eran locativas, por lo que correspondía al demandante, pero este autorizó al señor DONNI para realizarlas y descontar paulatinamente.

Interrogatorio de parte:

Interrogatorio que debe absolver personalmente el demandante sobre los hechos de la demanda y sobre la réplica de los mismos según cuestionario que formularé oralmente en la audiencia respectiva.

Anexos:

1. Poder para actuar
2. Documentos enunciados como pruebas.

NOTIFICACIONES:

Mi poderdante recibirá notificaciones por intermedio de este apoderado, por lo que las mismas se harán en la calle 7 No.70-500 apto. 417 bloque 24, Urbanización ENCLAVE en Medellín o al correo albeirua123@hotmail.com.

El demandante y su apoderado en las aportadas en la demanda.

Del Señor Juez,



ALBEIRO DE JESUS RUA FRANCO

C. C. 98.502.793 T.P.240.601 del C.S.J.