

Señor.
JUEZ, PROMISCO MUNICIPAL DE SEGOVIA
E. S. D.
iprmunicipalsego@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF. CONTESTACION DE DEMANDA

RADICADO: 2021- 00351-00
DTE. CRUZ ELENA ALVAREZ ARANGO
DDO: MAGALY MARTINEZ QUINTERO.

ZAIR EMILIO SANCHEZ ASPRILLA, Mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderado judicial de la demandada señora **MAGALY MARTINEZ QUINTERO**, identificada de conformidad con el poder adjunto a la presente contestación, me permito contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

FRENTE A LA PRETENCIONES

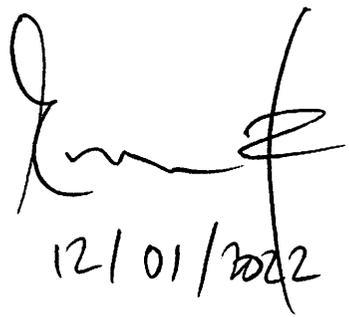
De manera comedida y con fundamento en las excepciones, la contestación a los hechos y los fundamentos de derecho que presentaré, solicito a su señoría negar las pretensiones de la demanda en su integridad así:

Primero: Frente a la pretensión de declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento del local comercial, celebrado en el año 2017, me opongo a la pretensión, no solo porque no hay razones para que su despacho proceda a tal declaración, sino también, por que el contrato de arrendamiento cuyo declaratoria de terminación se solicita, termino si vigencia el día 12 de julio de 2018.

Segundo: Frente a la pretensión de restitución del Bien Inmueble, solicito a su señoría negar esta petición, la cual seria consecuencia de la terminación del Contrato, por lo tanto, ante la improcedencia de la terminación del contrato, tampoco procede la restitución del bien.

Tercero: Frente a la petición de condicionar la escucha del demandado hasta tanto se dé el pago de seiscientos veinticinco mil pesos (\$625.000) por los meses de agosto y septiembre, y los que se sigan causando; solicito a su señoría, negar la misma, ya que como lo admite la demandante, mi representada ha venido cumpliendo con el pago de los cánones de arrendamiento que en justicia se deben, sin embargo ante la actitud hostil del arrendador de pretender un incremento de mas de 85% del canon contrario a la costumbre mercantil, la costumbre entre los contratistas y la realidad económica de la región, sumado a las condiciones económicas de la pandemia, resulta en exagerada y un posible obstáculo al acceso a la justicia.

Cuarto: Frente a la petición de entrega del bien inmueble, ante la no prosperidad de la pretension primera y segunda, considero su señoría que es inviable la entrega del bien, sin embargo solicito de manera expresa negar la misma en razón a que mi representada ha cumplido con sus obligaciones

Recebo 
12/01/2022
11:10 hora

contractuales y la actitud de la demandante pretende violentar sus derechos a la libertad de empresa, trabajo y propiedad.

Quinto: Frente a las condenas en costas, ante la no prosperidad de las pretensiones de la demanda, solicito a su señoría negar esta petición.

FRENTE A LOS HECHOS.

FRENTE AL HECHO PRIMERO. Es parcialmente cierto, pues entre las partes en este proceso se celebró contrato verbal de arrendamiento de local que hace más de 16 años (mi cliente no precisa la fecha exacta y como fue verbal no hay documento que lo permitan)

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Me atengo a lo que resulte probado.

FRENTE AL HECHO TERCERO: Me atengo a lo que resulte probado.

FRENTE AL HECHO CUARTO: Me atengo a lo que resulte probado.

FRENTE AL HECHO QUINTO: Si bien la arrendadora, remitió un documento que tituló, "carta de no renovación", es menester precisar que de conformidad con las normas que rigen el proceso de desahucio en los contratos de arrendamiento de local comercial, este documento no cumple con los requisitos del mismo, puesto que en el a pesar de que se relaciona una norma, el artículo 518 de Código de Comercio, no se precisa cuál es la razón para negarse a la renovación del contrato de arrendamiento que tiene una permanencia y renovación de más de 16 años, en un local en el cual mi representada está posicionada su negociación y adquirido derechos a renovación del contrato, en razón a la actividad comercial que realiza.

FRENTE AL HECHO SEXTO: Es parcialmente falso; en la medida que existen otros contratos que aportaré con esta contestación, en los que se ha venido aplicando los incrementos del canon de arrendamiento conforme la costumbre mercantil y los costos o índices de precios en la región para esta clase de bienes inmuebles. Así mismo también se anexa a esta contestación de demanda relación de los pagos no discutidos del canon de arrendamientos por valor de setecientos mil pesos. Sin embargo, me atenderé a lo que resulte probado en el curso del proceso.

En lo que respecta a la supuesta deuda por "dos millones cien mil pesos (3.000.000) (sic), es menester manifestar a su señoría que no existe tal deuda en la medida que la arrendadora producto de sus actitudes de hostiles contra la arrendataria, (mi cliente) ha pretendido sin justificación alguna dar por terminado un contrato de arrendamiento de más de 16 años, sin un desahucio en las condiciones que se debe hacer; sin embargo ahora pretende que mientras se surte el injusto proceso de restitución, se paguen unos dineros que exceden a más del 85% por ciento del canon de arrendamiento, de un local comercial que no ha sido modificado, mejorado, remodelado o valorizado, en una medida tal que se justifique ese inusitado incremento.

FRENTE AL HECHO SEPTIMO: me atengo a lo que resulte probado. Sin embargo, pertinente manifestar que a la fecha de contestación de la demanda, mi representada ha realizado los pagos de las mesadas conforme se acuerda en el contrato de arrendamiento; más aun a pesar de las dificultades que se presentaron en razón de la pandemia mundial, que obligó a cierres y reducción de ventas, mi

representada ha seguido cumpliendo con su obligaciones económicas conforme lo reconoce la demandante la pretender cobrar solamente en esta demanda los dineros que injustamente pretende incrementar, como presión para perturbar la actividad económica comercial de mis representada.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: No me consta, y se demanda que este sea probado, más aún, si se tiene en cuenta que, verificado en numeral 3 del contrato adjunto como anexo a la demanda, este no hace referencia a tal renuncia.

EXCEPCIONES

IRREGULAR EJERCICIO DEL DERECHO DE POSTULACION FALTA DE PODER PARA ACTUAR

El artículo 74 de la ley 1564 de 2012, código general del proceso, establece que...

Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.

*El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. **El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario.** Las sustituciones de poder se presumen auténticas.*

(...)

Se podrá conferir poder especial por mensaje de datos con firma digital.

Con el advenimiento de la pandemia mundial genera por el covid19; el gobierno nacional, para agilizar y permitir el acceso a la justicia expidió el Decreto Legislativo 806 de 2020, 'por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, que mediante el artículo 5 estableció que

*Los poderes especiales para cualquier actuación judicial **se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento.***

En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.

Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales

Las dos normas antes transcritas, que regulan lo concerniente a los poderes para actuación judicial, tienen las siguientes premisas: (i) Primera premisa. Que siempre que el poder sea poder especial para actuación judicial deberá ser presentado personalmente ante el juez o el notario, y del documento remitido con la notificación de la admisión de la demanda se puede evidenciar que el mismo **NO**, cumplió con este requisito de presentación personal. (ii) Segunda premisa. Hay otra clase de poderes para actuación judicial que no requiere de presentación judicial y su autenticidad se presumen auténtica, los cuales son presentados conferidos en audiencia, o conferidos **mediante mensaje de datos** de conformidad con lo

establecido en artículo 5 Decreto Legislativo 806 de 2020; y como se puede ver, el poder conferido para el presente proceso **NO fue conferido mediante mensaje de datos de conformidad con lo establece la norma en cita.**

Por todo lo anterior señor juez, solicito desestimar el poder presentado por la demandante, y en consecuencia **NO reconocer personería para actuar a la apoderada de la parte demandante**, y en atención a esta irregularidad o prosperidad de esta excepción, proceder con la terminación del proceso.

IRREGULARIDAD DEL DESAHUCIO

El desahucio, como acción de notificar al arrendatario la decisión de no prorrogar un contrato, no puede ni debe entenderse como el simple hecho de notificar la decisión unilateral del arrendador, de no querer continuar con la ejecución de contrato, pues el mismo, de conformidad con el artículo 518 de Código de Comercio, tiene unas causales, que se convierten a la vez en requisitos del mismo del desahucio y en garantía de control a la decisión de arrendador que de manera arbitraria y contraviniendo las garantías a la libertad de empresa, derechos de propiedad y derecho del trabajo del arrendatario del local comercial, decide terminar de manera intempestiva la relación comercial con un comerciante que, como en el caso que nos ocupa, ha construido y posicionado una empresa con un buen nombre, reputación y clientela fiel.

Al revisar con detenimiento, el documento que se aporta a la demanda, como notificación de desahucio, se puede ver señor juez, que el mismo trae unas consideraciones generales, que si bien son causales de terminación o no prórroga del contrato, de manera general; NO son específicas en lo que respecta al caso que nos ocupa, pues el mismo documento no es claro ni preciso en determinar cual o cuales de las causales esgrimidas por la ley en el artículo 518 del Código de Comercio es la que se aplicará, en el presente caso, Maxime si se tiene en cuenta que las mismas son incompatibles, entre si.

Al respecto, la corte suprema de justicia sentencia del 20 de noviembre de 1971, al estudiar la constitucionalidad de las normas del desahucio comercial, expresó que

"La exposición de motivos, que, como se verá, invoca para concluir aquella normación, altos conceptos de interés social y de justicia distributiva entre arrendador y comerciante-inquilino, son en lo pertinente, de este tenor: " Aspecto muy importante ... es el relativo a la regulación de los arrendamientos de locales comerciales. La comisión considera que el concepto romano de la propiedad ha evolucionado considerablemente y ha perdido parte de su rigidez individualista, para recibir también el benéfico choque de las realidades sociales, que han humanizado el derecho moderno y que han dado una fecunda virtualidad a los principios del enriquecimiento sin causa y del abuso de los derechos' " , . . . La comisión, siguiendo muy de cerca el decreto francés de 1953 ha propuesto, como parte integrante de su proyecto, una serie de preceptos destinados a regular las relaciones entre los propietarios y los arrendatarios de los locales ocupados con establecimientos de comercio' " 'La segunda idea fundamental que desarrolla el proyecto es la de que hay un interés general comprometido en la subsistencia de toda empresa industrial o comercial, porque el trabajo estable y organizado es siempre mucho más productivo y ventajoso para un país que el trabajo simplemente ocasional ... "'.

En la exposición de motivos cuyos apartes continúa transcribiendo la sentencia que se comenta, se dice que "la comisión prevé un sistema de protección del derecho del arrendatario" en el que sobresalen los aspectos que en seguida se resumen:

a) Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento cuando éste ha tenido una duración no inferior a dos años (artículo 33 del proyecto y 518 del Código de Comercio). "Con la aclaración muy importante de que' no se trata del derecho a una prórroga del 'contrato el que va a seguir rigiendo sino uno nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada";

b) "Derecho del arrendador a negarse a la renovación del contrato, en todos los casos. Pero obligación para éste de pagar los perjuicios que ocasione al arrendatario, si no hay un motivo que justifique su conducta (artículo 33). Para esto se fijan precisamente como causas justas para no acceder a la renovación del contrato: ... 29, que, el arrendador necesite los locales por las razones y para los fines que se indican expresamente en el proyecto, como... para sus propios negocios ... En todos estos casos el propietario no está, pues, obligado a indemnizar perjuicio alguno si se niega a renovar el contrato ... " ; e) "... .. o

" ch) "Para evitar, desde luego, que se haga fraude a la ley mediante situaciones ficticias, se prevé que si se priva al inquilino de un local por cualquiera de las causales segunda, tercera y cuarta que se indican en el artículo 33 (artículo 518 del Código de Comercio) y de hecho no se inician las obras o no se da a los locales el destino para el cual se hayan reclamado, habrá lugar a la indemnización de perjuicios" (Proyecto del Código de Comercio -Ministerio de Justicia julio de 1958).

en la sentencia atrás mencionada dijo la Corte lo siguiente: "El artículo 522 contempla las indemnizaciones que deberá pagar el propietario en caso de no dar a los locales el destino invocado para lograr su desocupación ... y a la manera de justipreciarlos. Son preceptos consecuenciales de los anteriores (se refiere a los artículos 25, 518, 520 y 521), hacen un todo. Si en los primeros campea una prevalencia del interés social en muchos aspectos; si en otros, por razones del equilibrio en las relaciones jurídicas de los contratantes, se otorgan ciertos derechos al arrendatario, resulta obvio que la normación del Código de Comercio, en este punto previera las consecuencias de su violación y la manera de hacerla efectiva. Por lo demás, al tomar en cuenta los

Así las cosas, señor juez; ante la imposibilidad de determinar de manera clara y precisa, cual es la razón, motivo, motivación a causa verdadera que subyace en la mente del arrendador que de manera injusta y alejada de la ley pretende dar por terminado en contrato de arrendamiento del local comercial, solicito a su señoría se declare la invalidez del documento de notificación de la intensión malsana de dar por terminado en contrato de arrendamiento.

ABUSO DE LA POSICION DOMINANTE.

De conformidad con los contratos escritos de los años 2015, 2016 y 2017 que se adjuntan a al presente contestación de la demanda, se pude evidencia que el canon de arrendamiento ha mantenido un incremento de más o menos el 5 %, lo cual si bien no es el establecido por la norma comercial, en tanto no existe regulación específica de los incrementos, si ha estado dentro de los márgenes del mercado

para esta clase de bienes, mas aun si se tiene en cuenta la situación económica por la que atraviesa el municipio de Segovia y el departamento en general, a consecuencia de la pandemia mundial.

Por lo anterior, la pretensión de la parte demandante el proceso de la referencia, de ejercer presión sobre la demandada arrendataria, al incrementar el canon de arrendamiento en mas de un 85,71%, se constituye a todas luces en una presión indebida que pretende violentar los derechos a la renovación del contrato de arrendamiento que por mas de 16 años mi representada ha venido explotando en ejercicio de su actividad económica.

DESCONOCIMIENTO DE LA COSTUMBRE MERCANTIL Y EN ESPECIAL ENTRE LOS CONTRATANTES RESPECTO DEL INCREMENTO.

Durante los mas de 16 años en los que mi representada ha ejercido el derecho de uso arrendamiento sobre el local comercial objeto de disputa en esta oportunidad, jamás se ha incrementado el canon de arrendamiento por encima del 10 % del mismo, mas aun en la región se pude verificar que dadas las actuales condiciones de la economía, sumado a que las condiciones del local arrendado no ha mejorado, resulta contrario a la costumbre que se de un incremento tan desmesurado, con lo cual se pone en peligro la subsistencia de la actividad comercial y empresarial de mi cliente.

Además de lo anterior, su señoría, es menester traer a colación varios trabajos o investigaciones académicas (que se anexan a la presente contestación) que sobre la costumbre mercantil para el incremento del canon de arrendamiento han realizado diferentes estudiosos Comercialistas, las cuales han coincidido que después del acuerdo entre la partes, acudir al índice de precios al consumidor, como factor de incremento del canon de arrendamiento es la costumbre más común entre los comerciantes y sus arrendadores.

PRUEBAS

Para que sea tenido como prueba dentro del proceso de la referencia, presento a su señoría los siguientes documentos:

Documentales

Copia de los contratos suscritos en el año 2016

Copia de los recibos de pago de los cánones de arrendamiento, hasta el mes de noviembre de 2021.

Testimoniales

Solicito a su señoría citar para que renda testimonio a la señora María, cuyo nombre e identificación completa aportare una vez se autorice, la cual es también inquilina (arrendataria de local comercial) de la demandante en la misma zona en que lo es mi representada.

Interrogatorio de parte.

Solicito a su señoría se ordene el interrogatorio de parte de la señora CRUZ ELENA ALVAREZ ARANGO, demandante en el proceso, interrogatorio este que será absuelto el día y hora que su despacho señale para tal fin

ANEXOS

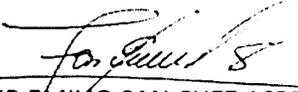
Anexo a la presente contestación, los documentos enunciados en el acápite de pruebas al igual que el poder a mi conferido para la contestación de la demanda.

Para que sirva como criterio auxiliar del señor juez, me permito anexar estudios académicos y doctrinales respecto de la costumbre comercial para la definición de los aumentos del canon de arrendamiento de local comercial.

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en el correo electrónico zairsa@hotmail.com, en el abonado telefónico 3148283894. Mi representada las recibe en la misma dirección en que se ha hecho las notificaciones anteriores.

Del señor juez, atentamente.



ZAIR EMILIO SAN CHEZ ASPRILLA

C.C. N° 94.072818 de Cali- Valle

T.P. N° 155.180 del C.s de la J

Zair Emilio Sánchez A
Abogado de la Universidad Santiago de Cali

Señor.
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SEGOVIA - ANTIOQUIA
E. S. D.

ASUNTO: PODER PARA ACTUAR

RADICADO: 2021- 00351-00
DTE. CRUZ ELENA ALVAREZ ARANGO
DDO: MAGALY MARTINEZ QUINTERO.

MAGALY MARTINEZ QUINTERO, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, por el presente documento manifiesto a usted que confiero PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al Abogado **ZAIR EMILIO SÁNCHEZ ASPRILLA**, identificado civilmente con la Cedula de Ciudadanía N°94.072.818, y portador de la T.P 155.180 del C. S. de la J, para que represente mis Derechos en el trámite del proceso de Restitución de inmueble arrendado (Local Comercial), presentado por **CRUZ ELENA ALVAREZ ARANGO**, bajo el RADICADO: 2021- 00351-00

Mi apoderado queda facultado para contestar la demanda, conciliar, transigir, recibir notificarse, presentar recursos y solicitudes, solicitar pruebas, presentar excepciones, proponer acuerdos y en general todas las facultades inherentes a la naturaleza y objetivo del mandato y necesarias para el cumplimiento de este, tendiente a la protección de mis intereses y derechos, fundamentales como demandada en el proceso de la referencia

Solicito a su señoría prestar toda colaboración a mi mandatario para la ejecución del mandato conferido.

De usted Atentamente

Poderdante

Magaly Martinez Quintero
MAGALY MARTINEZ QUINTERO
C.C. No 42936902
Apoderado

Zair Emilio Sánchez Asprilla
ZAIR EMILIO SÁNCHEZ ASPRILLA
C.C. N° 94 072. 818
T.P 155.180 del C. S. de la J.

NOTARÍA ÚNICA SEGOVIA - ANTIOQUIA AUTENTICACION	
Compareció	<i>Magaly Martinez Quintero</i>
C.C. 42936902	de <i>Segovia</i>
Y dijo que reconoce como suya la firma y huella estampadas en el anterior documento. Así como el contenido del mismo.	
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Magaly Martinez Quintero</i>	Notario
Fecha: <i>14 Dic 2021</i>	

14 DIC. 2021



Cel. 314 8283894 Tel (094) - 6716581.

E-mail: zaircan@hotmail.com zaircan@gmail.com

RADICADO: 2021-00351-00

CONSTANCIA: Segovia, Mayo 4 de 2022. En la fecha anexo al proceso escrito de la contestación de la demanda, lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes. A. DESPACHO.

Dora
DORA T. CONSUEGRA.A
Notificadora

