

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL LA MERCED, CALDAS

TRASLADO MEDIANTE FIJACIÓN EN LISTA

PROCESO	PROCESO DECLARATIVO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO
DEMANDANTE	MARIA VIOLETH ARBOLEDA ARANGO
DEMANDADO	MARTHA INÉS TORO AGUDELO
RADICADO	17388408900120230004400
TRASLADO	TRES (03) DÍAS. ART.391 C.G.P y ART. 110 C.G.P.

A LA PARTE DEMANDANTE DENTRO DEL PRESENTE PROCESO SE LE CORRE TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO FORMULADAS POR LA APODERADA JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA, POR EL TÉRMINO DE TRES (03) DÍAS, ACORDE AL ARTÍCULO 391 DEL C.G.P. EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 110 DE LA MISMA OBRA, PARA QUE PIDA PRUEBAS RELACIONADAS CON ELLAS.

FIJACIÓN : AGOSTO 23 DE 2023
HORA 8:00 A.M.

DESFIJACIÓN : AGOSTO 23 DE 2023
HORA 6:00 P.M

ANA MARIA VILLEGAS GIRALDO
SECRETARIA

Memorial contestación demanda 2023-00044

Cynthia L <cynthialis3016@gmail.com>

Vie 07/07/2023 3:32 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - La Merced

<j01prmpallamerced@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: ktaguirre@hotmail.com <ktaguirre@hotmail.com>; sotoarboleda@hotmail.com

<sotoarboleda@hotmail.com>; torom7987@gmail.com <torom7987@gmail.com>

 12 archivos adjuntos (13 MB)

CÁMARA DE COMERCIO.pdf; RUT.pdf; DEMANDA 05 DE ABRIL DE 2021.pdf; ADMITE DEMANDA ABRIL DE 2021.pdf; RECIBOS DE PAGO 2023.pdf; CONTRATO ARRENDAMIENTO LOCAL.pdf; ACTA AUDIENCIA 17-08-2021.pdf; ACTA AUDIENCIA 19-08-21.pdf; EXCEPCIONES PREVIAS.pdf; CONTESTACIÓN DEMANDA 2023-00044.pdf; Gmail - Poder especial 2023-00044.pdf; PODER ESPECIAL RESTITUCIÓN INMUEBLE.pdf;

Manizales, 07 de julio de 2023.

Honorable,

Juez Promiscuo Municipal

j01prmpallamerced@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Merced, Caldas

E____.S____.D.

Ref: Contestación demanda **17388408900120230004400**

Reciba un cordial saludo,

CINTHIA LISETH PÉREZ TORO, obrando como apoderada de la Sra. **MARTA INÉS TORO AGUDELO**, adjunto al presente, memorial que contesta la demanda del radicado de la referencia, con copia a la parte demandante, para su respectivo trámite.

De igual modo se incluyen las pruebas, anexos y excepciones relacionadas.

Cordialmente,



Uniones Estratégicas
Abogados-Consultores
Cinthia Liseth Pérez Toro
Abogada.

Manizales, 07 de julio de 2023.

Honorable,
Juez Promiscuo Municipal
j01prmpallamerced@cendoj.ramajudicial.gov.co
La Merced, Caldas
E____.S____.D.

Ref. CONTESTACIÓN DEMANDA
Restitución de Inmueble Comercial Arrendado
17388408900120230004400.

C.co. ktaguirre@hotmail.com; sotoarboleda@hotmail.com.

CINTHIA LISETH PÉREZ TORO identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 1.053.845.546 de Manizales, abogada en ejercicio y portadora de la Tarjeta Profesional N°333.296 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de la Sra. **MARTA INÉS TORO AGUDELO**, mayor de edad e identificada con la Cédula de Ciudadanía **N°24.646.067** de Filadelfia, Caldas, conforme al poder que me fuera conferido por mensaje de datos desde el e-mail torom7987@gmail.com, y quien funge como parte demandada en el proceso de la referencia, me permito de la manera más respetuosa me sea reconocida personería jurídica para dar contestación a la demanda instaurada por la Sra. MARIA VIOLETH ARBOLEDA ARANGO identificada con Cédula de Ciudadanía N°32.503.369 y proponer excepciones bajo los siguientes postulados:

CONSIDERACIONES PREVIAS:

1. De una parte, la demanda subsanada fue recibida por la Sra. MARTA TORO en la dirección física Carrera 6 N°13-46 de La Merced, Caldas, el 06 de junio de 2023, y de otro, el auto admisorio fue recibido el 22 de junio de la misma anualidad.
 - a. Aunque la parte demandante confunde las formas de notificación de la Ley 2213 de 2022 y las del Código General del Proceso para la notificación personal o citación a diligencia de notificación personal, se da por saneado cualquier error cometido en aras de evitar exceso de rituales que puedan invalidar lo actuado. Así, se contesta la demanda en el término establecido y transcurrido desde el 23 de junio de 2023 hasta el 07 de julio de 2023.
2. El 05 de abril de 2021, la Sra. MARIA VIOLETH ARBOLEDA ARANGO interpuso demanda de restitución de bien inmueble arrendado en contra de la Sra.



MARTA INÉS TORO AGUDELO con radicado 17388408900120210005700 ante el Juzgado que hoy dirige esta causa.

- a. Sobre esta demanda en audiencia de instrucción y juzgamiento, se llevó a cabo conciliación durante los días 17 y 19 de agosto de 2021.
3. Los hechos de la demanda que hoy se contesta bajo el radicado 17388408900120230004400, son iguales desde el hecho primero hasta el hecho décimo sexto de la demanda del radicado 17388408900120210005700. Es decir, sobre estos puntos existe tránsito a cosa juzgada por haber sido objeto de conciliación tiempo atrás y sobre los que se cerró cualquier debate.
4. Lo anterior se propondrá como excepción para que sea analizado por el Juzgado. No obstante, se hará el pronunciamiento del caso en lugar de ser desestimado.
5. Al Despacho indico que, el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P., estipula que *cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia*. Como quiera esto no es lo pretendido dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado por parte de la demandante, deberá realizarse el control de legalidad correspondiente.

PROBLEMAS JURÍDICOS:

- ¿Es procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado de manera verbal entre la Sra. MARIA VIOLETH ARBOLEDA ARANGO y la Sra. MARTA INÉS TORO AGUDELO referente al inmueble ubicado en Cra 6 N°13-46 de La Merced, Caldas?
- ¿Debe ordenarse a la Sra. MARTA INÉS a restituir y practicar diligencia de entrega sobre el inmueble mencionado a la demandante?
- ¿Se debe condenar a la demandada al pago de costas y gastos?

EN CUÁNTO A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto que el contrato de arrendamiento sobre bien inmueble local comercial, inició verbalmente el 20 de diciembre de 2019.

Aclaro: La dirección física del inmueble es Cra 6 N°13-46. Circunstancia que no invalida lo actuado.



AL HECHO SEGUNDO: No es cierto y explico. Al nacer a la vida jurídica el contrato de arrendamiento de local comercial de manera verbal, es decir, por acuerdo de voluntad entre las partes, no se tenía conocimiento ni certeza de cuál iba a ser la destinación específica del local en cuánto al contenido del establecimiento de comercio. Razón por la cual, la Sra. MARIA VIOLETH de manera amable, estableció como condición la posibilidad de dejar abierta la destinación a merced de la Sra. MARTA INÉS, partiendo únicamente de la limitante en prohibir lo relacionado con comestibles (no restaurantes ni cafeterías). Ello se justifica en gran medida, como quiera que al momento de iniciar el contrato y para la época del nacimiento del mismo, se formó con una juguetería para estar en sintonía con el tiempo decembrino, situación conocida y jamás reprochada o reclamada por la hoy demandante.

AL HECHO TERCERO: No es cierto. En ilación a lo precedente y dada la incertidumbre de la destinación específica del inmueble, se pactó voluntariamente tanto por la parte arrendadora como por la parte arrendataria, un tiempo indefinido sin gracia de discusión que a medida que fuera pasando el tiempo, daría pie a la concreción de un establecimiento de comercio formal o no dependiendo de los frutos y aceptabilidad que tuviera la hoy demandada al momento de emprender como comerciante.

Prueba de ello, es que la Sra. MARTA TORO se encuentra registrada como comerciante desde el 21 de octubre de 2020 con el establecimiento de comercio "Droguería y papelería Dacyal".

AL HECHO CUARTO: Es cierto que el canon de arrendamiento se pactó por \$450.000.

AL HECHO QUINTO: No es cierto. La Sra. MARTA INÉS TORO AGUDELO ha pagado los cánones de arrendamiento mes vencido hasta el 20 de diciembre de 2021. A partir de esa fecha ha cancelado la suma de \$660.000 mes anticipado, tal como consta en las pruebas documentales que se aportarán al proceso.

AL HECHO SEXTO: No es cierto. Se desdibuja que el término inicial pactado como lo alude la demandante figurara por un tiempo de 06 meses, pues, de ser así, hubiera procedido respectiva y formalmente con el desahucio, y no con una supuesta petición de 06 meses para formalizar el contrato de arrendamiento. Lo que ocurrió para la fecha 18 de junio de 2020, fue la imposición de incrementar el canon por parte de la Sra. MARIA VIOLETH a la suma de \$550.000. Situación que rechazó la hoy demandada por estimar no llevar siquiera un año para el incremento, encontrarse un tiempo de pandemia y no hablarlo la demandante, sino imponerlo. Por lo demás, no me consta y ha de probarlo la parte demandante.



AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto y explico. No puede pretender desvanecerse la naturaleza de un contrato de arrendamiento verbal con uno escrito, que, si bien facilita en gran medida lo que han plasmado las partes, no es menos cierto las probanzas y fuerza que tiene en igual medida un contrato verbal.

Además de ello, si fuera la negativa a firmar un contrato razón suficiente para finiquitar el existente, -lo cuál no aconteció conforme a lo aludido en este hecho- desdibujarían las causales que existen en el ordenamiento jurídico para terminar el contrato, y más aún, la primacía del acuerdo de voluntad entre las partes.

AL HECHO OCTAVO: Parcialmente cierto y expongo. Fue recibida por la encartada el desahucio de manera escrita el 16 de septiembre de 2020. No obstante, no se indicó con el mismo cuál era la causal específica para proceder por parte de la peticionaria. Situación que deja un vacío en cuanto a la necesidad de conocerlo para saber futuras indemnizaciones o reclamos por obligaciones presuntamente incumplidas o derechos adquiridos.

AL HECHO NOVENO: No es un hecho, es un pronunciamiento subjetivo y por lo tanto, ha de probarse por la parte demandante tal enunciado.

AL HECHO DÉCIMO: No es cierto y explico. Al no haberse establecido específicamente una causal de entrega del inmueble, y no haber existido previamente un acuerdo de voluntades, el contrato de arrendamiento siguió su curso.

Igualmente, se contradice la demandante al exponer en la demanda que *"se llegó el día de la entrega, 31 de diciembre"*, cuando lo manifestado sin causal de terminación alguna en el escrito recibido el 16 de septiembre de 2020, fue *"solicitamos la entrega del local para el 20 de diciembre"*.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: Parcialmente cierto y explico. Se vislumbra una inconsistencia de este hecho, como quiera que se indica haber *organizado el contrato de arrendamiento de manera escrita para que se suscribiera*. Es decir, previamente no se presentó un contrato de arrendamiento de local comercial a la arrendataria para su socialización, sí para su imposición.

Es cierto que se conoció por parte de la demandada el contrato de arrendamiento por escrito para la fecha de diciembre de 2020, sin embargo, la demandante condicionó forzosamente la permanencia de la Sra. MARTA INÉS en el local por un tiempo de 03 meses, esto es, de enero a marzo de 2021, y además de ello, la exigencia en el incremento del canon de \$450.000 a \$650.000, es decir, impuso de manera arbitraria su permanencia al aumento de \$200.000 en el valor del canon de arrendamiento.



AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Parcialmente cierto. Se manifestó como primacía del acuerdo de voluntad entre las partes de primer momento, y como solución amigable posterior a la notificación del desahucio, que, al momento de encontrar un local disponible para trasladarse, la arrendataria le haría entrega del mismo y, por tanto, finalizaría el contrato verbal de arrendamiento de local comercial por acuerdo entre las mismas.

Esta petición atendió a la realidad social, económica, humana y habitable tanto para el Municipio de La Merced, Caldas, donde los locales para establecimientos de comercio son escasos –o nulos-, como para la hoy demandada en su condición de cabeza de familia. No es cierto que la entrega del inmueble debió ser para el 31 de diciembre de 2020. Para esta fecha, por demás reconocido por la demandante, ya se había prorrogado el contrato verbal.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: Parcialmente cierto en cuanto a la solicitud de audiencia de conciliación realizada. Ahora, frente a la mención de “*tantos inconvenientes*” no me consta, y ha de probarse por la parte demandante.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: Es parcialmente cierto, tal y como consta en Acta del 15 de enero de 2021 con radicado 2021-00003. Lo demás, son apreciaciones subjetivas que bien pudieron surtirse a través de un proceso de “*regulación de incremento de canon de arrendamiento de local comercial*” o, por acuerdo entre las partes y no de manera impositiva sin atender a la realidad social, humana y económica de la demandada.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: Es cierto, tal y como consta en Acta del 15 de enero de 2021 con radicado 2021-00003 de la audiencia de conciliación.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: Parcialmente cierto y aclaro. Es cierto que se llevó a cabo diligencia de interrogatorio extraprocesal con rad 2021-00002 el 27 de enero de 2021 para que se preconstituyera el contrato de arrendamiento de local comercial. No es cierto que esto aconteciera para el 19 de agosto de 2021. En esta fecha indicada se realizó conciliación dentro de la audiencia de trámite y juzgamiento para el proceso del radicado 2021-00057.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: Es cierto.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: No es cierto lo aquí manifestado y tendrá que se probado por la demandante.

1- El hecho de existir un contrato verbal, no quiere decir que se omitan obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario. Es deber del arrendador informar



cuál es su justa causal –aplicado por analogía el Código Civil o la ley 820 de 2003- para terminar un contrato de arrendamiento de local comercial. **2-** El incremento del canon de arrendamiento en comercial, no está estipulado en la legislación colombiana. Tampoco se dijo nada sobre el incremento del canon en el contrato verbal. Menos se tuvo en cuenta la costumbre del Municipio para tales imposiciones. **3-** La Sra. MARTA no se rehusó a pagar el incremento, no porque la demandante no tuviera derecho, sino porque se fijó en un porcentaje superior al 44%. **4-** Tampoco es cierto que se rehusara a restituir el inmueble por simple capricho, sino porque no se le puso de presente cuál era esa causal cometida de su parte para terminar el contrato de arrendamiento verbal.

AL HECHO DÉCIMO NOVENO: Parcialmente cierto y aclaro. Es cierto que se llevó a cabo audiencia de conciliación el 19 de agosto de 2021 como ya se expuso desde el inicio de esta contestación. Sin embargo, es necesario aclarar que la demandada siempre estuvo inconforme con el trato dado por la arrendadora para intentar por todas las vías que desocupara el inmueble. Siempre estuvo en desacuerdo con el incremento del canon propuesto y con que se le pidiera el local sin una causal justa. Además, es el único sustento digno y económico con el que cuenta la demandada para el sostenimiento de su familia y sus necesidades básicas.

Como podrá constatar el Despacho, la demandada en audiencia de conciliación firmó contrato de arrendamiento por el término de 01 año contado desde el 20 de agosto de 2021 hasta el 20 de agosto de 2022. Para esta época, la Sra. MARTA ya figuraba como comerciante inscrita en Cámara de Comercio. No obstante, la Sra. MARTA aceptó estas condiciones por una fuerza o presión moral e injusta para terminar pagando un canon de \$450.000 a \$600.000 y posterior a \$660.000 ante el miedo de verse expuesta a perder no sólo su único sustento familiar y económico, sino lo invertido en compra de medicamentos, demás productos y proveedores, pero que, conciliando se aseguraba por un año más para los ingresos de su familia y se evitaba prolongar un pleito judicial.

A hoy, la demandada se encuentra cancelando un canon por valor de \$726.000 a órdenes de este Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales.

El consentimiento de la demandada se obtuvo única y exclusivamente para asegurar su permanencia, trabajo, sustento familiar y no quedar inmersa en la posibilidad de perder lo invertido en mercancías, productos y proveedores.

Además, en un actuar de mala fe, la demandante incluyó en el contrato llevado a conciliación, una cláusula de renuncia al good will que no se encontraba en el formato principal puesto en conocimiento de la demandada. Esto además, se propondrá como



excepción por ser claramente un vicio del consentimiento y una cláusula nula e ineficaz en su contenido.

Ninguna de las condiciones en que se concilió, atendieron la realidad familiar, económica, social y de costumbre mercantil tanto de la demandada como del Municipio de La Merced, pero que viciaron el consentimiento de la Sra. MARTA por temor a quedar sin ingresos para su trabajo, sostenimiento familiar y perder lo invertido.

Código Civil. Artículo 1513: "todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta a ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave", así pues, "la fuerza no vicia el consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición".

AL HECHO VIGÉSIMO: Es cierto el valor de los cánones que figuran en el contrato. No obstante, existe un vicio del consentimiento en su formación y que al día de hoy la demandada cumple con los pagos, afectando incluso su mínimo vital con la finalidad de no incumplir el contrato.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: Es parcialmente cierto este hecho. Es cierto que la demandada consignó el canon por un valor inferior al estipulado para ese día en el contrato de arrendamiento. No es cierto que la demandante haya sufrido un detrimento patrimonial, y en todo caso, deberá probarse. Igualmente, la demandante nunca indicó en el preaviso que la causal para restituir el inmueble, era la falta de pago o mora en la renta.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: Parcialmente cierto este hecho. Es cierto que la demandante indicó en la carta del 06 de febrero de 2022 que "*el inmueble es solicitado debido a uso personal que le dará la propietaria y arrendataria de dicho bien*". No obstante, esto no se encuentra en las causales estipuladas para una terminación justa del contrato y mucho menos las enlistadas en el artículo 518 del Código de Comercio, cuando estipula en el numeral 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.*

El sentido del uso personal es amplio e incluye la facultad para la arrendadora de disponer del bien para arrendarlo, repararlo, habitarlo, en sí, sin especificar el por qué de su solicitud de entrega.

No es cierto que la Sra. MARTA al 06 de febrero de 2022 presentara constantes incumplimientos con el pago y en todo caso, nunca indicó en el preaviso que la causal



para restituir el inmueble, era la falta de pago o mora en los cánones de arrendamiento.

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: No es cierto y explico. Los 06 meses de anticipación se encuentran estipulados en el Código de Comercio para dos causales muy específicas del artículo 518, y son las contenidas en el numeral 2 y 3. Frente a estas dos causales el desahucio se debe hacer con no menos de 06 meses de anticipación:

"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".

No es cierto que el "desahucio" se haya realizado cumpliendo con lo establecido en la norma. Menos que el inmueble tuvo que entregarse para el 20 de agosto de 2022.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: No es cierto este hecho y deberá ser probado por la demandante. En cierta oportunidad, Sí se realizaron obras por parte de oficial de construcción y atendieron exclusivamente a ampliar la bodega del bar popularmente conocido como "plumas" contiguo a local objeto de esta demanda ya que comparten pared divisoria. Además, en la carta de "desahucio" recibida el 06 de febrero de 2022, la demandante sólo se limitó a exponer que era para su uso personal. Nada se expuso sobre un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta, o sobre reparaciones que debían realizarse obligatoriamente con la desocupación del inmueble.

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: No es cierto y expongo. **1-** La demandante en ningún momento expuso que necesitaba la entrega del local para desarrollar su actividad comercial; y en todo caso, no es una justa causal que se necesite para uso personal. **2-** No es cierto que se presentaron incumplimientos por parte de la demandada y deberá exponer detalladamente a qué se refiere con estos. **3-** No es cierto que la demandada no haya tenido disposición. Siempre estuvo a merced de ser escuchada y de que las propuestas para tener por escrito el contrato de arrendamiento, tuvieran en cuenta la realidad social, económica y familiar; la proporcionalidad en el aumento del canon; la proporcionalidad en el tiempo de duración del contrato; la trayectoria que llevaba desde el año 2019 con buena acogida, y en sí, todas las garantías para ambas partes. Sin embargo, la propuesta



de la Sra. MARIA VIOLETH siempre estuvo inmersa en su impositiva postura. Es decir, se aceptaba en esas condiciones o se entregaba el local.

AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO: No es cierto lo aquí expresado por la demandante y deberá probarse. **1-** La “negativa” a entregar el local comercial por parte de la demandada, atiende a que la demandante ha desconocido los derechos fundamentales y comerciales de la Sra. MARTA para imponer sus condiciones; **2-** La demandante ha obrado de mala fe para “inventar” en diferentes oportunidades la causal de terminación del contrato; **3-** No existe una relación entre los hechos que hoy son nuevos en esta demanda y los hechos indicados en las cartas de solicitud de entrega. **4-** No se informó por parte de la demandante que necesitara el local para desarrollar su actividad comercial, o para guardar objetos producto de su actividad agrícola, o para realizar obras. **5-** Deberá probar la demandante por qué se encuentra obligada a asumir los supuestos gastos.

AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO: Parcialmente cierto y manifiesto. Es cierto que la Sra. MARTA sigue ejerciendo su actividad como comerciante en esta inmueble. NO es cierto que se haya realizado caso omiso al preaviso. El documento entregado desconoce las disposiciones del Código Civil y del Código de Comercio para ser atendido. Se reitera, son diversas las circunstancias expuestas por la demandante para buscar que la Sra. MARTA desocupe el inmueble.

La demandante afirma que la Sra. MARTA le está causando perjuicios al no hacer entrega del inmueble. En la demanda no se encuentra incluido ningún juramento estimatorio y menos tasación de perjuicios. Así las cosas, deberá probar la demandante cuáles son los perjuicios alegados.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Respetuosamente le digo al Despacho que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demandante, con fundamento de lo que precedentemente se expuso y en las excepciones que consecuentemente han de reseñarse. Así, ruego a la Honorable Juez para que, se dé trámite y se declaren probadas las siguientes excepciones de mérito:

I. NO CONFIGURACIÓN DE LAS CAUSALES IMPUTABLES A LA ARRENDATARIA:

El ARTICULO 1973 del Código Civil. <DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO>: “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la



otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”, se ha visto desdibujado por las actuaciones temerarias de la demandante en lo atinente a conceder el goce del local debido a las inoportunas reclamaciones que alude en el petitum de su demanda y en los acontecimientos que hoy esgrime y han sido inexistentes para la época en que alega vienen sucediendo.

En ilación a ello, los contratos pueden ser inválidos solamente por mutuo consentimiento de las partes, y deben ejecutarse de buena fe como lo pregonan los siguientes artículos:

ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ARTICULO 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

De ahí que, no se haya configurado el incumplimiento alguno del contrato de arrendamiento ni ningún otro motivo que vaya en detrimento de los derechos que como arrendadora tiene la Sra. MARIA VIOLETH ni contra los que tiene mi mandante.

II. **EXCEPCIÓN DE VULNERACIÓN AL DEBIDO PROCESO**

- Teniendo en cuenta el vacío normativo que existe en la legislación comercial, y que por analogía y remisión se debe aplicar la legislación civil, ha de tenerse en cuenta que el desahucio llevado a cabo por la demandante no se surtió en debida forma por la inobservancia de las normas imperativas, al no indicar el incumplimiento ni proponer soluciones para arreglarlo de manera recíproca, haciendo que se renovara el mismo en las mismas condiciones por no haber llegado ni manifestado acuerdos sino imponerlos arbitraria y exorbitante.
- Como quiera no se precisó la causal específica de incumplimiento que se enmarque en ninguna de las legislaciones para las conductas desplegadas con buena fe por la demandada, la Sra. MARIA VIOLETH si puede dar por terminado unilateralmente el contrato siempre y cuando cumpla con la indemnización establecida o del buen nombre comercial con el que cuenta hoy en día el establecimiento de comercio lanzado por la Sra. MARTA INÉS y que probó su éxito.
- Esto era necesario para tener certeza en el uso que el propietario le va a dar al inmueble para poder ejercer el derecho a ser indemnizados conforme lo dispone el artículo 522 del Código de Comercio en caso de que ello no se



cumpla, y en los demás montos indemnizatorios que tenga derecho un comerciante locatario cumplidor de sus obligaciones aún en tiempos de emergencia económica.

III. **EXCEPCIÓN DE INDEMNIZACIÓN o COMPENSACIÓN:**

- Ahora, remitiéndonos a las causales de terminación del contrato que estipula la ley 820 de 2003 y que suple los vacíos existentes tanto en lo comercial como en lo civil por dictar otras disposiciones no sólo en materia de vivienda urbana, el numeral 7 del artículo 22 reza que:

"El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento".

- Igualmente, el artículo 870 del Código de Comercio estipula que:

ARTÍCULO 870. <RESOLUCIÓN O TERMINACIÓN POR MORA>. En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorio.

- De otro lado, y sin dedicarnos exclusivamente a la renuncia del good will o prima comercial que fuera viciado desde su nacimiento, la Sra. MARTA ha tenido que invertir en muebles y préstamos para el sostenimiento de su establecimiento de comercio. De allí que se requiera un avalúo comercial de bienes muebles para la correcta tasación y estimación tanto de los perjuicios que se ocasionarían como del juramento estimatorio.
- Esto es equivalente a 03 meses de indemnización más la valoración de los bienes (productos y mercancías, préstamos, proveedores, títulos valores) que definen el establecimiento de comercio y que hoy se mantienen, a modo de compensación.
- En este sentido y de conformidad a lo establecido en el artículo 97, 173, 206 y 227 del C.G.P., solicito al Honorable Juzgado respetuosamente 1- designar perito evaluador comercial de la lista de auxiliares de la justicia, o, en caso de no avalarse esta solicitud, ruego al Despacho conceder un término prudente para concretar la estimación juramentada que se expondrá y discriminar cada uno de los conceptos.

IV. **INEXISTENCIA DE CAUSA VÁLIDA PARA DEMANDAR:**



Estando en consonancia con lo que anteriormente se mencionó y con los fundamentos de defensa que sobrevienen, la encausada ha cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento, los servicios públicos y se ha mantenido en la limitante de mantener el local comercial fuera de comestibles o similares.

Los “desahucios” realizados por la demandante, no especifican la causal de incumplimiento o la causal de entrega detalladamente.

V. **EXCEPCIÓN DE CONGRUENCIA:**

Debe haber una relación coherente entre los hechos narrados en la demanda instaurada, las pretensiones y los derechos de la locataria, de tal manera, no es dable que si la parte demandante alude y refiere tantos inconvenientes con la Sra. MARTA INÉS, no haya puesto de manifiesto específicamente la causal de incumplimiento del contrato en el desahucio correspondiente, o la causal por la que requería su entrega, y hoy, arguya en su petitum hechos que fueron posteriores a las supuestas peticiones de entrega del mismo, como el uso para su actividad comercial y agrícola y los perjuicios alegados.

VI. **EXCEPCIÓN DE BUENA FE DE LA LOCATARIA.**

Esta buena fe se ve inmersa en la hoy demandada, para haber iniciado con su emprendimiento y llevarlo hasta su auge aún en tiempos de COVID-19 y el estado de emergencia económica, social y sanitaria prolongada hasta el 31 de agosto de 2021 inclusive.

Buena fe que está enlazada en el cumplimiento de sus obligaciones como arrendataria cuando muchos negocios cerraron, arrendatarios desistieron y perduró en el sostenimiento del establecimiento de comercio que es la única entrada económica a su núcleo familiar.

Buena fe que cobija todos aquellos actos siempre tendientes a llegar a un amigable acuerdo de voluntades que beneficie a ambas partes, esto es, a la Sra. MARIA VIOLETH como propietaria del local comercial, y la Sra. MARTA INÉS como comerciante vigente, contribuyente y con microempresa constituida debido a su escalonamiento en el sector y en la población.

Finalmente, buena fe que se enmarca en la Sra. MARTA INÉS TORO AGUDELO, como quiera que nunca se le puso de manifiesto la causal específica por la cual estaba incumplimiento lo pactado en el contrato de arrendamiento, y estuvo presta a arreglar pese a las imposiciones forzosas y arbitrarias de la demandante. Entonces,



al no haber un consenso, subsistió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento que se venían causando.

VII. **EXCEPCIÓN DE MALA FE DE LA DEMANDANTE:**

La Sra. MARIA VIOLETH ARBOLEDA ARANGO, no ha tenido presente la protección tanto en la legislación comercial como civil para los contratos de arrendamiento de local comercial (escrito o verbal). Prueba de ello es que en estos tiempos de pandemia se otorgaron grandes beneficios tanto a los arrendadores como arrendatarios, llevando incluso a medidas de acuerdos de pago y no de desalojos. Casi que se interrumpió el goce del bien inmueble por un caso fortuito, y no se tuvo en cuenta el cumplimiento de la arrendataria en el pago de los cánones y los servicios públicos.

Adicional a lo predicho, no ha tenido en cuenta el mismo acuerdo de voluntades que tuvo con la Sra. MARTA INÉS para darle vida al contrato, al momento de no manifestar el incumplimiento o la causal específica por la cuál debía desocupar y entregar el local comercial iterado. Así, sólo ha impuesto su abuso del derecho como arrendadora para desahuciar a la arrendataria sin causal alguna de incumplimiento, incluir cláusulas de renuncia que no estaban incluidas en el contrato original y en sí, modificaciones a su antojo y amaño.

Como lo expuse, en un actuar de mala fe la demandante incluyó en el contrato llevado a conciliación, una cláusula de renuncia al good will que no se encontraba en el formato principal puesto en conocimiento de la demandada. Esto constituye un vicio del consentimiento y una cláusula nula e ineficaz en su contenido.

Finalmente, la demandada actúa de mala fe para no decir con certeza cuál es la razón por la cual requiere la entrega del local. En su lugar, dio a conocer apenas en esta demanda que lo requiere para actividad comercial. Hechos que no fueron puestos en conocimiento de la arrendataria en ninguna de las cartas.

VIII. **EXCEPCIÓN DE NULIDAD RELATIVA A LA CLÁUSULA DE GOOD WILL**

Ninguna de las condiciones en que se concilió, atendieron la realidad familiar, económica, social y de costumbre mercantil tanto de la demandada como del Municipio de La Merced, pero que viciaron el consentimiento de la Sra. MARTA por temor a quedar sin ingresos para su trabajo, sostenimiento familiar y perder lo invertido.

Código Civil. Artículo 1513: "todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta a ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave", así pues, "la fuerza no vicia el



consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición”.

Como se expuso, la demandada aceptó el contrato de arrendamiento por el término de un año y bajo las condiciones económicas e impositivas de la arrendadora, para asegurar su trabajo, su fuente de ingreso, no perder lo invertido y seguir con sus compromisos económicos adquiridos para el sostenimiento del establecimiento de comercio. Por cierto, el buen nombre es un derecho irrenunciable.

Existe pues nulidad relativa sobre la cláusula vigésima primera del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 19 de agosto de 2021.

IX. **EXCEPCIÓN DE SOLIDARIDAD LEY 820 DE 2003.**

"ARTÍCULO 7o. SOLIDARIDAD. Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa”.

Excepción esta que ha de estudiarse y cumplirse con fundamento en los precedentes constitucionales y jurisprudenciales que existen sobre la materia:

"Normativa esta que pese a abordar el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, se torna aplicable a todo tipo de arriendo, incluido al de locales comerciales, con ocasión de lo decantado por la jurisprudencia constitucional de la Sala, en estos términos¹:

...basta decir que esta Sala de tiempo atrás estableció que la [ley 820 de 2003] es aplicable no solamente en alquiler de vivienda urbana sino de locales comerciales, bajo el entendido que:

«La Corte Constitucional en sentencia C-670 de 2004, revisó la constitucionalidad de la referida legislación y concluyó: En efecto, la Ley 820 de 2003 se titula "para la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones", por lo que no sólo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, STC4103 del 02 de abril de 2019. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.



procesal aplicables por supuesto a "todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento" (...).

JURAMENTO ESTIMATORIO

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 97, 173, 206 y 227 del Código General del Proceso y en consideración a que en esta contestación se persigue el reconocimiento de una indemnización o compensación, estimo bajo la gravedad del juramento la suma de \$30.000.000 y solicito al Honorable Juzgado respetuosamente: **1-** designar perito evaluador comercial de la lista de auxiliares de la justicia, o, en caso de no avalarse esta solicitud, **2-** ruego al Despacho conceder un término prudente para concretar la estimación juramentada que se pretende y poder discriminar cada uno de los conceptos.

FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA:

SUSTENTO 1.

El día 20 de diciembre de 2019, se celebró contrato de arrendamiento de manera verbal entre la arrendadora Sra. MARIA VIOLETH ARBOLEDA ARANGO y la arrendataria Sra. MARTA INÉS TORO AGUDELO sobre local comercial ubicado en la Cra 6 N°13-46 del municipio de La Merced, Caldas, en el cual, se pactó la suma de \$450.000 como canon de arrendamiento pagaderos mes vencido y con un tiempo de permanencia indefinido que estaba condicionado al triunfo de la Sra. MARTA INÉS con su emprendimiento.

Luego, el artículo 520 del Código de Comercio soportado por la demandante reza:

"ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente". Resaltados personales.

De ahí que, el término del desahucio con no menos de 06 meses de anticipación, únicamente aplica para los casos enlistados en **los numerales 2 y 3 del artículo 518 del Código de Comercio**, esto es: 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.* 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. Circunstancias excepcionales para no otorgar derecho de renovación a quien ha ocupado no menos de dos años consecutivos.

Ahora bien, el desahucio debió incluir la causal por medio del cual se endilgaba el mismo para futuras reclamaciones, indemnizaciones o compensaciones² a favor de la arrendataria. Esto no sucedió en ningún evento y da entrada a las indemnizaciones estipuladas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 para la terminación unilateral por parte de la arrendadora y del artículo 522 del Código de Comercio.

*"Esto significa que el desahucio es otro elemento protector de los establecimientos de comercio, porque el conocimiento anticipado sobre que el arrendador no renovará el contrato de arrendamiento, permitirá al empresario adoptar las medidas de publicidad necesarias para conservar los intangibles que en torno a su actividad empresarial ha creado y así atenuar o eliminar todas las consecuencias que se puedan derivar de un traslado apresurado o intempestivo"*³.

SUSTENTO 3.

Ante los vacíos que existen para la regulación de los contratos de arrendamiento de local comercial no sólo inferiores a dos años, sino en lo atinente al porcentaje en el que debe incrementarse el canon de arrendamiento y el tiempo estimado para ello. Razón por la cual deben primar las buenas costumbres y los amigables acuerdos de voluntades entre las partes como autonomía de la voluntad privada.

Así pues, se ***"trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen"***⁴

Estando además en sintonía con lo que estatuye el artículo 1625 del Código Civil, cuando expresa: *"toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer de lo suyo, consienten en darla por nula"*, dirigiéndome con ello a resaltar los principios del debido proceso, buena fe⁵, dignidad, justicia y otras garantías constitucionales que deben primar en un Estado Social de Derecho.

PETICIONES:

² Artículos 515 y 516 del Código de Comercio: Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio: (...) 5) Los contratos de arrendamiento.

^{3 3} Sentencia 184 de 24 de septiembre de 2001, expediente 5876.

⁴ Sentencia 184 de 24 de septiembre de 2001, expediente 5876.

⁵ Artículo 83 de la Constitución Política, Artículo 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil.



En virtud de las facultades oficiosas de la Honorable Juez con miras a llegar a la verdad, y a una sentencia congruente en un Estado Social de Derecho, solicito respetuosamente:

1. Reconocerme personería jurídica conforme al mandato que me fuera conferido por la Sra. MARTA INÉS TORO AGUDELO como mensaje de datos en armonía con la Ley 2213 de 2022.
2. De conformidad a lo establecido en el artículo 97, 173, 206 y 227 del C.G.P., solicito al Honorable Juzgado respetuosamente, designar perito evaluador comercial de la lista de auxiliares de la justicia.
3. En caso de no aprobar la solicitud anterior, ruego al Despacho conceder un término prudente para concretar la estimación juramentada y discriminar cada uno de los conceptos.
4. Se dé trámite y se declaren probadas todas las excepciones propuestas.
5. No se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial que la Sra. MARTA INÉS TORO AGUDELO ostenta con la Sra. MARIA VIOLETH ARBOLEDA ARANGO, sin el estudio minucioso del caso que prime tanto los derechos de la arrendataria como de la arrendadora, previo indemnizaciones a lugar.
6. Se nieguen todas y cada una de las pretensiones rogadas por la parte demandante.
7. Se condene en costas a la parte demandante la Sra. MARIA VIOLETH ARBOLEDA ARANGO y en favor de la demandada la Sra. MARTA INÉS TORO AGUDELO.

PRUEBAS:

Solicito respetuosa y atentamente se tengan a consideración los siguientes medios de prueba a la luz del artículo 165 y 243 del Código General del Proceso:

Documentales:

- Certificado de matrícula mercantil Microempresa Cámara de Comercio.
- RUT contribuyente Sra. MARTA INÉS TORO AGUDELO.



- Últimos recibos de los depósitos judiciales del canon de arrendamiento desde el 21 de enero de 2023 hasta el 23 de junio de 2023 inclusive, por valor de \$726.000.
- Demanda del 05 de abril de 2021 bajo el radicado 2021-00057.
- Actas de audiencia realizadas el 17 de agosto de 2021 y el 19 de agosto de 2021.
- “Desahucios” del 16 de septiembre de 2020 y 06 de febrero de 2022.
- Contrato de arrendamiento suscrito el 19 de agosto de 2021.

Testimoniales:

Sr. Juez, le solicito respetuosamente decretar el testimonio de las siguientes personas para su correspondiente interrogatorio en la diligencia de audiencia:

- Sra. **MARÍA TERESA LÓPEZ MÁRQUEZ**, identificada con Cédula de Ciudadanía N°41.300.354, quien se ubicará en el correo electrónico mari_t_37@hotmail.com, en la dirección física Calle 4 N°19-04 de La Merced, Caldas, y/o al teléfono 311 305 5816, quien rendirá testimonio sobre: (i) la realidad social, familiar y económica de la Sra. MARTA; (ii) la búsqueda de locales en el Municipio de La Merced, Caldas; (iii) el cumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito con la Sra. VIOLETH; (iv) los compromisos económicos adquiridos por la Sra. MARTA para sostener su establecimiento de comercio y cumplir con el contrato de arrendamiento; (v) las condiciones en que se llevó a cabo la audiencia de conciliación en el año 2021; (vi) los incumplimientos por parte de la arrendadora y en sí, todo lo que conste sobre la contestación de esta demanda.
- Sra. **LUCEIDA MARÍN DE MARÍN**, identificada con Cédula de Ciudadanía N°25.107.822, quien se ubicará en la calle 6 N°13-47 calle principal, Cafetería y panadería Central del Municipio de La Merced, Caldas, quien rendirá testimonio sobre: (i) el comercio en el Municipio de La Merced; (ii) la realidad social y familiar de la Sra. MARTA; (iii) el cumplimiento del contrato de



arrendamiento suscrito con la Sra. VIOLETH; (iv) los compromisos económicos adquiridos por la Sra. MARTA para sostener su establecimiento de comercio y cumplir con el contrato de arrendamiento; (v) los incumplimientos por parte de la arrendadora, y en sí, todo lo que le conste sobre la contestación de esta demanda.

Interrogatorio de parte:

- Solicito al Honorable Juez respetuosamente, se sirva ordenar el interrogatorio de parte que formularé a la Sra. MARIA VIOLETH ARBOLEDA ARANGO.
- Así mismo, solicito al Juez, ordenar el interrogatorio de la propia parte, esto es, de la Sra. MARTA INÉS TORO AGUDELO.

FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES, JURISPRUDENCIALES Y DE DERECHO:

- Disposiciones del artículo 83 de la Constitución Política, artículo 96, 165, 243, del Código General del Proceso, artículo 1, 2, 3, 10, 13, 515, 516, 518 a 524 y 871 del Código de Comercio, 1602, 1603, 1973, 2009 del Código Civil, artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y demás disposiciones enunciadas.
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, STC4103 del 02 de abril de 2019. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.
- Sentencia T-443 de 2008 Corte Constitucional.
- Sentencia 184 de 24 de septiembre de 2001, expediente 5876.

ANEXOS:

- Poder a mi favor.
- Constancia de envío de poder.
- Las relacionadas en el acápite de pruebas.

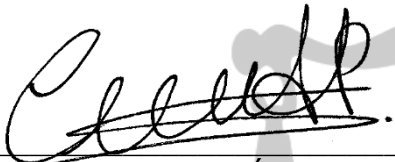
NOTIFICACIONES:

Uniones Estratégicas
Abogados - Consultores

La suscrita apoderada recibirá notificaciones en la Calle 22ª N°62-72 oficina 903, Edificio Pranha Centroo Empresarial de Manizales, Caldas, e-mail: cynthialis3016@gmail.com y torom7987@gmail.com.

La demandada Sra. MARTA INÉS TORO AGUDELO, al correo electrónico: torom7987@gmail.com y martatoro16@hotmail.com;

Atentamente,



CINTHIA LIETH PÉREZ TORO
C.C. N°1.053.845.546
T.P. N°333.296 del C.S. de la J.
Cynthialis3016@gmail.com
Apoderada.

