

Doctor(a):
JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL.
Riosucio – Caldas.

REF: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.
RADICADO: 2022 00193 00.
DEMANDANTE: CARLOS ARTURO GUEVARA SERNA.
DEMANDADA: LUZ ELENA TORO GONZALEZ.
SUB REF: RESPUESTA DE DEMANDA.

OSCAR HERNÁN HOYOS GARCÍA, en mi condición de Abogado, mayor de edad y domiciliado en Riosucio Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.917.196 y titular de la Tarjeta Profesional No. 62.807 del CSJ, le presento el poder que me ha conferido **LUZ ELENA TORO GONZÁLEZ**, mayor de edad, domiciliada en Manizales – Caldas, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.065.471, para que la represente en el trámite de la referencia, por lo que procedo a dar respuesta la demanda incoada, en los siguientes términos:

EN RELACIÓN A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Se admite la existencia del establecimiento de comercio y su titular, conforme a documentación anexada con la demanda; aclarando lo siguiente: el activo vinculado al establecimiento de comercio es de **CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS MCTE.** “5.180.000.00” y la matrícula es la No. 159457, la matrícula No. 159456 corresponde es al propietario del referido establecimiento; se indica, además, en el referido certificado que “LA MATRICULA SE ENCUENTRA CANCELADA EN EL REGISTRO PÚBLICO MERCANTIL A PARTIR DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2018”

AL SEGUNDO: Se admite la existencia del referido contrato de arrendamiento, conforme a documento anexado a la demanda; aclarando que el formato utilizado por las partes, lo fue una forma diseñada para “**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**” y el inmueble o local es propiedad de la demandada y de su hermana **LILIANA TORO GONZÁLEZ.**

AL TERCERO: Se admite que este fue el pago último del canon o renta; aclarando que, en el contrato de arrendamiento escrito, anexado a la demanda, aparece el canon inicial por valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS MCTE. (\$150.000)**, mensuales. El valor de la renta es indicativo de que se trataba de un local pequeño.

AL CUARTO: No se admite, lo expuesto, toda vez que mí representada, no tiene claras las fechas exactas y con la precisión y exactitud que se indica en la demanda

del período en el cual, el demandante y su señora madre fungieron como arrendatarios.

AL QUINTO: No le costa a la parte que represento la relación contractual o negocial que, pudiera existir entre las personas mencionadas en este hecho.

AL SEXTO: No le consta a la parte que represento, toda vez que desconoce la existencia de ingresos y el destino que los mismos pudieran tener.

AL SÉPTIMO: No le consta a la parte que represento por lo respondido en el hecho inmediatamente anterior.

AL OCTAVO: No le consta a la parte que represento, porque desconoce dicha circunstancia.

Sin embargo, debe hacerse una precisión -sin que se esté haciendo reconocimiento alguno por parte de la accionada – el monto de las ventas de cualquier negocio o establecimiento de comercio, no implica que esa misma cifra se correspondiente al valor de sus ingresos, porque del valor de las ventas deben descontarse los costos de la operación, incluido el valor de las mercancías que se venden.

AL NOVENO: Es cierto en parte, aclarando que los bienes raíces no tienen representante, pues, no son personas naturales, ni jurídicas, ni patrimonios autónomos, adicional a lo expuesto la Sra. **LILIANA TORO GONZÁLEZ**, también es propietaria del inmueble; si se les dijo a los arrendatarios que eran varios, ocupando varios locales y casa de habitación, no sólo al aquí demandante; que era necesario realizar reparaciones y adecuaciones en los locales y vivienda, por lo que debían entregarlos a lo que ellos accedieron, no es cierto, que se hubiera indicado que esto era sólo por ocho (08) días, porque se trataba de un arreglo significativo, calculada su ejecución, inicialmente, como mínimo en tres (03) meses.

AL DECIMO: Es cierto que el demandante no recibió dicha comunicación, lo que no implica desconocimiento legal alguno, toda vez que la manifestación verbal que se le hiciera, fue acogida por él, tan cierto es lo anterior, que hizo entrega del local.

AL DÉCIMO PRIMERO: Se admite que se hizo la entrega del local, no teniendo claro mi representado la fecha exacta en que esto tuvo ocurrencia, con la precisión y detalle que se indica en la demanda, porque esto ya hace un tiempo y no se dejó constancia escrita al respecto; en relación a los gastos que esto pudo haber acarreado, no le consta a la parte que represento, toda vez que desconoce esta información.

AL DÉCIMO SEGUNDO: Se admite que el arrendatario, voluntariamente, hizo entrega del local que ocupaba.

AL DÉCIMO TERCERO: No es cierto, que las reparaciones se prolongaron por cerca de un mes, se prolongaron por varios meses, toda vez que el arreglo o reparación fue significativo. No es cierto que la persona mencionada en este hecho, hermana de la demandada, respondiera con evasivas.

AL DÉCIMO CUARTO: No es cierto. Con antelación a la terminación de las reparaciones en el inmueble, que fue de varios meses, se hizo saber al arrendatario que debería incrementarse el canon de arrendamiento, en razón a dichas reparaciones, a lo que no accedió, no volviendo a ocupar el local. No es cierto que la renta actual del local esté en valor de \$400.000.

AL DÉCIMO QUINTO: No es cierto. La terminación de la relación contractual se produjo, toda vez que las partes no se pusieron de acuerdo en el canon de arrendamiento, el que debía incrementarse dados los arreglos efectuados al inmueble.

AL DÉCIMO SEXTO: Se admite que, cuando se iban a efectuar las reparaciones el arrendatario estaba ocupando el local; en relación a la fecha no se tiene claridad con la precisión y exactitud que se indica en la demanda, lo expuesto, por haber sido esto hace varios años y no haberse dejado constancia escrita al respecto.

AL DÉCIMO SÉPTIMO: No es un hecho, es un concepto o criterio de la parte demandante. Adicional a lo expuesto, la desocupación del local se debió a dos circunstancias: **a)** La entrega voluntaria para las reparaciones o adecuaciones y **b)** Posteriormente, el no acuerdo en el valor del canon dadas las referidas reparaciones, lo que daba lugar a su incremento.

AL DÉCIMO OCTAVO: No es cierto. Para el momento de entrega del local, los arrendatarios debían dos meses de canon de arrendamiento.

AL DÉCIMO NOVENO: Se admite.

AL DÉCIMO NOVENO (SE REPITE): No es un hecho, es un concepto o criterio de la parte demandante.

EN RELACIÓN A LAS PRETENSIONES:

En representación de la demandada, me pronuncio sobre las mismas de la siguiente manera:

En relación a las **DECLARATIVAS**:

A la PRIMERA: Se presenta **OPOSICIÓN**, toda vez que, el contrato de arrendamiento lo fue entre la demandada y los arrendatarios **CARLOS ARTURO GUEVARA SERNA** y **MARINA SERNA DE GUEVARA** (como se indica en el hecho SEGUNDO de la demanda.

A LA SEGUNDA: Se presenta **OPOSICIÓN**, toda vez que se estima que la terminación del referido contrato no puede considerarse como unilateral; además, cuando las partes llegan a un acuerdo para la desocupación del inmueble, no se hace necesario efectuar el desahucio que allí se menciona.

A LA TERCERA: Se presenta **OPOSICIÓN**, en razón a que se considera no hay lugar al reconocimiento y pago de perjuicios.

A LA CUARTA: Se presenta **OPOSICIÓN**, por lo manifestado en relación a las dos pretensiones inmediatamente anteriores.

CONDENATORIAS:

A LA QUINTA: Se presenta **OPOSICIÓN**, en razón a que mi representada no debe asumir dichos costos, el local, fue desocupado voluntariamente por los arrendatarios.

A LA SEXTA: Se presenta **OPOSICIÓN**, ya que no corresponde a mi representada asumir pago alguno por este concepto, ni el mismo está demostrado en el proceso.

A LA SÉPTIMA: Se presenta **OPOSICIÓN**, toda vez que se considera que no hay lugar al mismo.

A LA OCTAVA: Se presenta **OPOSICIÓN**, porque se estima, como se dijo, que mi representada no debe asumir pago alguno por la desocupación del local.

A LA NOVENA: Se presenta **OPOSICIÓN**, por las razones expuestas al hacer referencia a los hechos de la demanda y las pretensiones de la misma.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO:

Se presenta **OBJECCIÓN** al juramento estimatorio, por las siguientes razones:

1.- El demandante, entregó el local comercial, voluntariamente y posteriormente no volvió a hacer uso de él, toda vez que no llegó a un acuerdo o arreglo sobre el monto del nuevo canon de arrendamiento, con la parte arrendadora; en consecuencia, no hay lugar a reconocer suma alguna por los perjuicios que dice haber sufrido y los mismos son infundados.

2.- Si bien se relacionan perjuicios y los montos derivados de los mismos, estos perjuicios, no se encuentran demostrados, no hay acreditación de daño emergente, ni de lucro cesante, como tampoco del denominado “Good Will” o buen nombre o prestigio que se tiene frente al público en general, es más, si el establecimiento de comercio, que según la demanda, era tan extremadamente rentable, hubiera seguido funcionando, en otro local o inmueble -y sin que esto implique reconocimiento alguno – hubiera seguido utilizando su mismo nombre, con todo lo que ello implicaba, por ejemplo.

En relación a los perjuicios morales, aunque estimamos que no hay lugar a ellos, ni están demostrados, estos, no son objeto de juramento estimatorio, porque el Art. 206 del Código General del Proceso, claramente establece, en su inciso sexto, que:

“El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales.” (énfasis nuestro).

PRUEBAS:

Solicito la práctica de las siguientes:

DOCUMENTOS:

Presento los siguientes:

Dos (02) derechos de petición, con sello de recibido, presentados ante la Cámara de Comercio de Manizales y la Secretaría de Hacienda del Municipio de Riosucio Caldas, referente a información del establecimiento de comercio de que trata esta demanda y su propietario, especialmente, lo relativo a ingresos reportados del referido establecimiento y su actividad mercantil.

OFICIO:

Solicito se oficie por parte del Juzgado a:

1.- La Cámara de Comercio de Manizales, para que dicha entidad, envíe al proceso:

Fotocopia de todos los documentos y/o formularios donde aparezcan reportados los ingresos, ventas y/o utilidades del establecimiento de comercio matriculado bajo el No. 159457 y de nombre “**MUNDO MÁGICO DETALLES**” y que fueran aportados para la renovación de la matrícula para los años 2016, 2017 y 2018 y para la cancelación en el 2018.

Así como los documentos y/o información contable que sobre dicho establecimiento de comercio repose en esa Cámara de Comercio y correspondiente a los años 2016, 2017 y 2018,

2.- La Secretaría de Hacienda Municipal de Riosucio Caldas, para que dicha dependencia, envíe al proceso:

Fotocopia de todos los documentos y/o formularios donde aparezcan reportadas los ingresos, ventas y/o utilidades del establecimiento de comercio de nombre “**MUNDO MÁGICO DETALLES**” y que fueron aportados para el pago del impuesto de industria y comercio de las vigencias fiscales de los años 2016 y 2017 y para la cancelación en el 2018.

También, los documentos y/o información contable que sobre dicho establecimiento de comercio repose en la Secretaría de Hacienda.

TESTIMONIOS:

Solicito se cite a rendir declaración a las siguientes personas, todas ellas mayores de edad y quienes se localizan en las direcciones que aparecen a continuación de sus nombres:

LILIANA TORO GONZÁLEZ: Calle 10 No. 4 – 03. Riosucio Caldas. Cel. 3164679976. Correo electrónico: lilianatoro@live.com

Para que declare lo que sepa y le conste en relación al arrendamiento a que aquí se ha hecho alusión y en concreto a los motivos que dieron lugar al mismo, así como a las circunstancias relativas a la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios; arreglos, mejoras, adecuaciones efectuadas al inmueble y demás aspectos relativos a los hechos de la demanda y su contestación.

DORA OLIVIA MAFLA: Calle 10 No. 4 – 02. Riosucio Caldas. Cel. 3137174022. Sin correo electrónico.

ALBERTO DE JESÚS GRISALES PELÁEZ: Calle 13 No. 6 – 63. Barrio Los Álamos. Riosucio Caldas. Cel. No. 3186234062. Correo electrónico: algripes@hotmail.com

Estos declararán lo que sepan y les conste acerca de las reparaciones y adecuaciones realizadas al inmueble, así como la desocupación y entrega de los locales y vivienda, el tiempo durante los cuales pudieron haber tenido lugar y demás aspectos de relevancia para el caso.

El último de los citados, también manifestará si fue arrendatario de la demandada y su hermana; si aceptó entregar el inmueble ocupado para las reparaciones y se aceptó el cambio o incremento de canon de arrendamiento, dadas las referidas reparaciones y demás aspectos relevantes para el caso.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito se cite a rendir interrogatorio de parte al demandante **CARLOS ARTURO GUEVARA SERNA**

DECLARACIÓN DE PARTE:

Solicito se cite a rendir declaración de parte de mi representada **LUZ ELENA TORO GONZÁLEZ**.

ANEXOS:

- ✓ El poder con que actúo.
- ✓ Impresión de envío del poder vía correo electrónico.
- ✓ Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

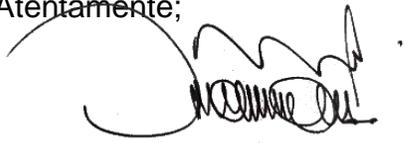
NOTIFICACIONES:

Las partes en las indicadas en la demanda.

Aclarando que el correo electrónico personal de mi representada es el zer225@hotmail.com porque el demandante está utilizando el correo electrónico institucional o de trabajo de mi representada.

El suscrito apoderado Carrera 8ª No. 9 – 32 en Riosucio Caldas. Cel. 3113083517.
Correo electrónico: oscarheho@gmail.com

Atentamente;



OSCAR HERNÁN HOYOS GARCÍA.

C.C. No. 15.917.196.

T.P. No. 62.807 del CSJ.