

Chinchiná, Caldas, 2022

Señor

**JUEZ SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL**

Villa María, Caldas

Referencia: Contestación demanda de Restitución de Inmueble Arrendado

**SONIA BOTERO RAMIREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No 24.851.001 de Palestina, Caldas, Abogada en ejercicio, portadora de la T. P. No. 69051 del C. S. de la J actuando en nombre y representación de los señores **JAIME EDUARDO VELASQUEZ ARIAS** colombiano, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.435.248 expedida en Bogotá, Cundinamarca, domiciliado y residenciado en Chinchiná, Caldas, cuya dirección de notificaciones judiciales es: carrera 8 Bis No 19-32 en Chinchiná, Caldas, y correo electrónico: jaimeeduardovelasquez@gmail.com Y **LUZ ANGELA VELASQUEZ ARIAS**, colombiana, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.692.986 expedida en Bogotá, Cundinamarca, domiciliada y residenciada en Chinchiná, Caldas, cuya dirección de notificaciones judiciales es: carrera 8 Bis No 19-32 en Chinchiná, Caldas, y correo electrónico: angelavelasquez@hotmail.com, en calidad de arrendatarios demandados en el proceso de la referencia, con todo respeto me permito presentar **CONTESTACION A LA DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, iniciada en su contra por el señor **JORGE HERNAN CARDONA CARDONA**, así:

### **HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO:** Es cierto parcialmente, el documento privado contentivo del contrato de arrendamiento se suscribió con fecha dos (2) de febrero de 2021, y no, con fecha 15 de octubre de 2021, conforme consta en el contrato de arrendamiento adjunto a la demanda.

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto parcialmente, el inmueble citado es el objeto del contrato de arrendamiento suscrito el dos (2) de febrero de 2021 y no el del 15 de octubre de 2021, como se cita.

**AL HECHO TERCERO:** No le consta a mis representados, en el contrato de arrendamiento suscrito el dos (2) de febrero de 2021 entre demandante y demandados, se cita que los linderos del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, constan en la escritura publica No 701 del treinta (30) de marzo de 2001 de la Notaria 5 de Manizales, aclarada por escritura publica No 240 del siete (7) de febrero de 2002 de la misma notaria, identificado con matricula inmobiliaria No 100-79307; no habiéndose citado en el texto del contrato de arrendamiento suscrito los linderos del inmueble, ni en el hecho tercero de esta demanda al citar los linderos, se manifiesta que están contenidos en las escrituras relacionadas en el contrato suscrito el 2 de febrero de 2021, además no hacen parte integral del contrato de arrendamiento las escrituras citadas.

**AL HECHO CUARTO:** Es cierto, el contrato de arrendamiento se suscribió por un plazo de nueve (9) meses, que, de acuerdo a la fecha de inicio citada o sea 15 de febrero de 2021 en la cláusula cuarta (4) del contrato de arrendamiento suscrito, la fecha de terminación legal sería el 14 de noviembre de 2021, para el 15 de noviembre de 2021 se iniciaría la primera prórroga automática del contrato de arrendamiento citado.

**AL HECHO QUINTO:** Es parcialmente cierto, en el contrato de arrendamiento suscrito el 2 de febrero de 2021, en el párrafo de la cláusula tercera, se pacto un periodo de gracia en el pago del canon de arrendamiento comprendido entre el 15 de febrero y el 14 de marzo de 2021, reiterándose con este periodo de gracia, que los periodos de pago comprendían entre el 15 del mes vigente y el 14 del mes siguiente.

**AL HECHO SEXTO:** Es parcialmente cierto, en el contrato de arrendamiento suscrito el 2 de febrero de 2021, en la cláusula tercera, se pacto, el pago total de los periodos comprendidos entre el 15 de marzo de 2021 y el 14 de noviembre de 2021, con la única suma de DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/C (\$10.400.000)

**AL HECHO SEPTIMO:** Es cierto, se destinó para el funcionamiento del establecimiento de comercio denominado SAT\_CHIT ANANDA, conforme consta en el registro mercantil y el registro nacional de turismo adjuntos, cuyo objeto social es el alojamiento turístico rural con fines terapéutico y recreacional

**AL HECHO OCTAVO:** Es cierto parcialmente, el contenido de la cláusula sexta del contrato suscrito el 2 de febrero de 2021, no refleja el acuerdo contractual celebrado entre demandante y demandados, últimos que fueron asaltados en su buena fe, por el demandante, entre quienes se acordó verbalmente que el inmueble requería de unas mejoras materiales, para el buen funcionamiento del alojamiento, habiéndolas autorizado verbalmente el demandante y realizadas efectivamente por los demandados, y las cuales ascendieron a la suma de DIEZ MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M/C (\$10.064.660), además se debe tener en cuenta, que en la citada clausula sexta, no se dice expresamente, que la autorización debe ser escrita, razón por la cual se otorgo verbalmente, como se demostrara con la prueba testimonial que se recepcionara.

**AL HECHO NOVENO:** Es cierto parcialmente, el contenido de la cláusula 5 del contrato de arrendamiento suscrito el 2 de febrero de 2021, no refleja la realidad contractual acordada entre demandante y demandados, porque consta en la cláusula 5 del contrato de arrendamiento, que la fecha de entrega convenida, es el 15 de noviembre de 2021, fecha para la cual, ya se había iniciado la primera prórroga automática del contrato de arrendamiento citado; además, lo que no consta, es el acuerdo verbal que hicieron entre demandante y demandados, vinculado al contrato de arrendamiento suscrito, que fue una opción de compra del inmueble objeto del mismo, en la suma de \$450.000.000 al término del cumplimiento

del plazo del contrato de arrendamiento, o en su defecto, una asociación para la explotación económica del Proyecto denominado SAT\_CHIT ANANDA, a iniciarse y ejecutarse por parte de los demandados, en el inmueble objeto de arrendamiento; bajo las expectativas anteriores, y en un acto de confianza en la palabra de propietario-arrendador, los arrendatarios demandados, procedieron a implementar las estrategias necesarias para la ejecución del Proyecto SAT\_CHIT ANANDA, como se puede verificar jurídica, física y comercialmente a la fecha, confiando que al cumplimiento del extremo final del plazo del contrato de arrendamiento, se prorrogaría o renovarían en las condiciones convenidas verbalmente el Proyecto SAT\_CHIT ANANDA, dentro del inmueble Finca El Bohio. Habiendo requerido el desarrollo del Proyecto SAT\_CHIT ANANDA, una inversión económica representativa, no solo con el pago anticipado de la totalidad de los nueve (9) meses del canon de arrendamiento pactado o sea la suma de \$10.400.000, sino las reparaciones locativas, que requería el inmueble a la fecha de la entrega, la compra de dotación mobiliaria, la contratación de mercadeo y publicidad, inversiones que, respaldan el propósito en el tiempo de desarrollar, el Proyecto SAT\_CHIT ANANDA en la finca El Bohio, no solamente por los 9 meses del contrato inicial. Inversiones que se demuestran con la facturación adjunta como prueba documental, relacionadas así:

|                                                                   |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Por concepto de materiales de construcción                        | \$ 10.064.660 |
| Por concepto de legalización ante las autoridades administrativas | \$ 90.100     |
| Por concepto de Asesorías                                         | \$ 2.620.000  |
| Por concepto de publicidad en Facebook                            | \$ 491.554    |
| Por concepto de comunicación celular                              | \$ 496.841    |
| Por concepto de conexión a directv                                | \$ 1.162.716  |
| Por concepto de conexión a internet                               | \$ 215.000    |
| Por concepto de canones de arrendamiento                          | \$ 14.300.000 |
| Total gastos de instalación                                       | \$ 29.300.000 |

**AL HECHO DECIMO:** Es cierto, la comunicación de no renovación fue recibida, pero para la fecha de la efectividad de la entrega, el contrato se había prorrogado automáticamente por un periodo igual al inicialmente pactado, es decir por otros nueve (9) meses, en razón a que el extremo final del contrato de arrendamiento, de acuerdo al plazo pactado era el 14 de noviembre de 2021 y no el 15 de noviembre de 2021.

**AL HECHO DECIMO PRIMERO:** Es cierto, el demandado en aras de llegar a un acuerdo de entrega y con base en la realidad contractual pactada, expreso la propuesta transcrita.

**AL HECHO DECIMO PRIMERO BIS:** No es cierto. Me remito a la contestación de los hechos 8 y 9.

**AL HECHO DECIMO SEGUNDO:** Es cierto parcialmente, no fue el 15 de agosto de 2021, sino el 15 de octubre de 2021, que el demandante en la comunicación citada reitero que se había pactado el contrato de arrendamiento por un periodo de 9 meses, errando en los extremos del plazo pactado, pues de acuerdo al plazo

pactado, los extremos corresponden entre el 15 de febrero de 2021 y el 14 de noviembre de 2021 y no el 15 de noviembre de 2021, fecha para la cual se prorrogaba por igual termino el contrato de arrendamiento.

**AL HECHO DECIMO TERCERO:** Es cierto, que se cito la clausula en mención, errando nuevamente en los extremos del plazo pactado, pues de acuerdo al plazo pactado, los extremos corresponden entre el 15 de febrero de 2021 y el 14 de noviembre de 2021 y no el 15 de noviembre de 2021, fecha para la cual se prorrogaba automáticamente por igual termino el contrato de arrendamiento o sea otros 9 meses, que se iniciaron el 15 de noviembre de 2021 y terminan el 14 de agosto de 2022.

**AL HECHO DECIMO CUARTO:** Es cierto parcialmente, es decir, las manifestaciones textuales, se hicieron con los yerros notorios con la sola lectura, al citar al arrendador como arrendatario, pero son manifestaciones que desconocen la realidad contractual acordada expuesta en la contestación de los hechos 8 y 9, y que asaltan la buena fe de los arrendatarios por parte del arrendador.

**AL HECHO DECIMO QUINTO:** No es un hecho, es una manifestación repetitiva del apoderado, de la negación de la realidad contractual pactada.

**AL HECHO DECIMO SEXTO:** Es cierto, el demandado en aras de llegar a un acuerdo de entrega y con base en la realidad contractual pactada, expreso la propuesta transcrita.

**AL HECHO DECIMO SEPTIMO.** No es un hecho, es una divagación del apoderado.

**AL HECHO DECIMO OCTAVO** No es un hecho, es una divagación del apoderado.

**AL HECHO DECIMO NOVENO:** Es cierto parcialmente, los arrendatarios con base en la prórroga automática vigente al 15 de noviembre de 2021, hicieron uso de la misma y permanecen en el inmueble de pleno derecho por un periodo igual al inicialmente pactado de 9 meses.

**AL HECHO VIGESIMO:** No es cierto, el demandante no puede desconocer la prórroga automática iniciada desde el 15 de noviembre de 2021, por un periodo de 9 meses.

## OPOSICION

Con fundamento en la contestación de los hechos de la demanda en nombre de mis representados, me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, y con base en la probanza de las excepciones alegadas solicito al despacho muy respetuosamente, que niegue las pretensiones incoadas en la demanda, y declare que opero la prórroga automática a partir del 15 de noviembre de 2021 y hasta el 14 de agosto de 2022, del contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y

demandado, sobre el inmueble rural El Bohio, ubicado en la vereda Los Cuervos en el municipio de VillaMaria, Caldas, y para el caso, que se de por terminado el contrato de arrendamiento demandado se ordene al demandante a reconocer y pagar en calidad de perjuicios a los demandados la suma de **VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$29.300.000)** , equivalente a la inversión realizada en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, bajo la expectativa de desarrollar por parte del arrendatario el proyecto turístico SAT CHIT ANANDA, en un espacio de tiempo superior al inicialmente pactado en el contrato de arrendamiento, porque bajo las reglas de la sana critica, no cabe concluir que en plena pandemia se celebre un contrato de arrendamiento de un inmueble por el termino de únicamente nueve meses, sin posibilidad de prorrogas o renovaciones, que permitan al comerciante desarrollar los objetivos de su emprendimiento. Adicionalmente que se condene al demandante al pago de la cláusula penal establecida en la cláusula vigésima primera del contrato de arrendamiento suscrito, equivalente al 30% del valor total de este contrato, lo que representa a la fecha la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL PESOS M/C (\$3.510.000)**, además que se condene en costas al demandado, para lo cual alego las siguientes:

### **EXCEPCIONES**

**HABER OPERADO LA PRORROGA AUTOMATICA.** Para la fecha de entrega manifiesta en la comunicación de no renovación, o sea para el 15 de noviembre de 2021, el contrato se había prorrogado automáticamente por un periodo igual al inicialmente pactado, es decir por otros nueve (9) meses, en razón a que el extremo final del contrato de arrendamiento, de acuerdo al plazo pactado en la cláusula 4 del contrato de arrendamiento, era el 14 de noviembre de 2021 y no el 15 de noviembre de 2021, como se verifica de la simple lectura del contrato.

### **INDEBIDA NOTIFICACION DE LA NO RENOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO**

Pese a que la notificación se realizó conforme el termino pactado en la cláusula 5 del contrato de arrendamiento es decir con tres meses de antelación a la fecha acordada para la restitución del inmueble, se citó como fecha de terminación del contrato el 15 de noviembre de 2021, fecha para la cual ya surtía la primera prórroga automática del contrato de arrendamiento pluricitado

### **NO CONTENER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LA PLENA IDENTIFICACION DE LOS LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

En el contrato de arrendamiento suscrito el dos (2) de febrero de 2021 entre demandante y demandados, se cita que los linderos del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, constan en la escritura pública No 701 del treinta (30) de marzo de 2001 de la Notaria 5 de Manizales, aclarada por escritura pública No 240 del siete (7) de febrero de 2002 de la misma notaria, identificado con matricula inmobiliaria No 100-79307; no habiéndose citado en el texto del contrato de

arrendamiento suscrito los linderos del inmueble, ni en el hecho tercero de esta demanda al citar los linderos, se manifiesta que están contenidos en las escrituras relacionadas en el contrato suscrito el 2 de febrero de 2021, además no hacen parte integral del contrato de arrendamiento las escrituras citadas.

### **INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REALIDAD CELEBRADO ENTRE DEMANDANTE Y DEMANDADO.**

El contrato de arrendamiento suscrito el 2 de febrero de 2021, entre demandante y demandados no reflejan la realidad contractual acordada entre demandante y demandados, porque consta en la cláusula 5 del contrato de arrendamiento, que la fecha de entrega convenida, es el 15 de noviembre de 2021, fecha para la cual, ya se había iniciado la primera prórroga automática del contrato de arrendamiento citado; además, lo que no consta, es el acuerdo verbal que hicieron entre demandante y demandados, vinculado al contrato de arrendamiento suscrito, que fue una opción de compra del inmueble objeto del mismo, en la suma de \$450.000.000 al término del cumplimiento del plazo del contrato de arrendamiento, o en su defecto, una asociación para la explotación económica del Proyecto denominado SAT\_CHIT ANANDA, a iniciarse y ejecutarse por parte de los demandados, en el inmueble objeto de arrendamiento; bajo las expectativas anteriores, y en un acto de confianza en la palabra de propietario-arrendador, los arrendatarios demandados, procedieron a implementar las estrategias necesarias para la ejecución del Proyecto SAT\_CHIT ANANDA, como se puede verificar jurídica, física y comercialmente a la fecha, confiando que al cumplimiento del extremo final del plazo del contrato de arrendamiento, se prorrogaría o renovaría en las condiciones convenidas verbalmente el Proyecto SAT\_CHIT ANANDA, dentro del inmueble Finca El Bohio. Habiendo requerido el desarrollo del Proyecto SAT\_CHIT ANANDA, una inversión económica representativa, no solo con el pago anticipado de la totalidad de los nueve (9) meses del canon de arrendamiento pactado o sea la suma de \$10.400.000, sino las reparaciones locativas, que requería el inmueble a la fecha de la entrega, la compra de dotación mobiliaria, la contratación de mercadeo y publicidad, inversiones que, respaldan el propósito en el tiempo de desarrollar, el Proyecto SAT\_CHIT ANANDA en la finca El Bohio, no solamente por los 9 meses del contrato inicial. Inversiones que se demuestran con la facturación adjunta como prueba documental, y que suman VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/C (\$29.300.000)

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

ART 2000 del código civil

Código Civil: artículo 1996 y SS.

Del Código General del proceso: arts. 384, 385 y los concordantes en la Ley 820 de 2003, Código de Comercio arts. 518.

### **PRUEBAS**

**Documental anexa:**

1-41 folios contentivos de facturas de materiales de construcción y mano de obra, fechadas en el periodo comprendido entre el 15 de febrero de 2021 y hasta la fecha

2-Tres (3) folios contentivos del trámite de SAT CHIT ANANDA AL REGISTRO NACIONAL DE TURISMO Y CAMARA DE COMERCIO

3-Ocho (8) folios contentivos de cuentas de cobro de profesionales asesores del proyecto SAT CHIT ANANDA, durante el periodo comprendido entre el 15 de febrero de 2021 y hasta la fecha

4- Quince recibos de pago de publicidad de SAT CHIT ANANDA en FACEBOOK durante el periodo comprendido entre el 15 de febrero de 2021 y hasta la fecha

5-Siete recibos de claro celular, de la línea comercial destinada a SAT CHIT ANANDA durante el periodo comprendido entre el 15 de febrero de 2021 y hasta la fecha

6-Once recibos de directv, correspondiente al servicio de televisión por cable a SAT CHIT ANANDA durante el periodo comprendido entre el 15 de febrero de 2021 y hasta la fecha

7-Cuatro facturas de internet inalámbrico al servicio de SAT CHIT ANANDA durante el periodo comprendido entre el 15 de febrero de 2021 y hasta la fecha

8-Dos Comprobantes de transferencia al demandante del primer pago de la totalidad de los 8 cánones de arrendamiento por la suma de DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/C (\$10.400.000), correspondiente a los periodos de pago del 15 de marzo de 2021 y el 14 de noviembre de 2021.

9-Los comprobantes de consignación a la cuenta corriente No 72371053140 de Bancolombia cuyo titular es, el demandante de los siguientes periodos:

Del 15 de noviembre de 2021 al 14 de diciembre del 2021;

del 15 de diciembre del 2021 al 14 de enero de 2022;

del 15 de enero de 2022 al 14 de febrero de 2022; conforme lo ordenado mediante auto del 27 de enero de 2022 en el numeral 3

TESTIMONIAL:

Sírvase señor Juez admitir, ordenar y recepcionar y valorar los testimonios de las personas que a continuación relaciono, todas mayores de edad, hábiles para declarar, quienes comparecerán en la fecha de la audiencia que se fije:

NORA BEATRIZ MOSCOSO TAMAYO

C. C. No 24.622.345

Chinchiná, Caldas

JULIANA SALAZAR DUQUE  
C. C. No 30.361.511  
Chinchiná, Caldas

YOLANDA RESTREPO JURADO  
C. C. No 24.622.626  
Chinchiná, Caldas

CARLOS ANDRES RENGIFO VELASQUEZ  
C. C. No 1019074622  
Bogotá, Cundinamarca

DIEGO FELIPE RENGIFO VELASQUEZ  
C. C. No 1018422519  
Bogotá, Cundinamarca

CARLOS ANDRES DUQUE ROSERO  
C. C. No 76.326.694  
Chinchiná, Caldas

#### **ANEXOS**

Poder  
Pruebas documentales relacionadas escaneadas.

#### **CUANTIA Y COMPETENCIA**

La fijada en la demanda, de acuerdo al total de los cánones de arrendamiento del plazo pactado en el contrato.

#### **PROCEDIMIENTO**

A la presente demanda debe dársele el trámite de un proceso verbal.

#### **NOTIFICACIONES**

Demandados,

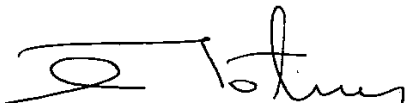
**JAIME EDUARDO VELASQUEZ ARIAS:** carrera 8 Bis No 19-32 en Chinchiná, Caldas, y correo electrónico: [jaimeeduardovelasquez@gmail.com](mailto:jaimeeduardovelasquez@gmail.com)

**LUZ ANGELA VELASQUEZ ARIAS** carrera 8 Bis No 19-32 en Chinchiná, Caldas, y correo electrónico: [angelavelasquez@hotmail.com](mailto:angelavelasquez@hotmail.com)

La suscrita abogada, las recibiré en la Secretaria de su despacho, por estados, en estrados o en mi oficina situada en la carrera 8 No 10-50 oficina 208 Chinchiná, Caldas, correo electrónico [inmobiliariachinchina@gmail.com](mailto:inmobiliariachinchina@gmail.com)

DEMANDANTE: En las direcciones expresadas en el capítulo de notificaciones de la demanda.

Señor Juez, atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sonia Botero Ramirez', with a stylized, cursive script.

**SONIA BOTERO RAMIREZ**  
**C. C. No24851001 Manizales**  
**T. P. No. 69051 del C. S. de la J**