

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL EN ORALIDAD DE CIRCASIA- QUINDÍO
E.S.D

REFERENCIA: PROCESO RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA
RADICADO: 631904089002202300092-00
DEMANDANTE: OSCAR ALBERTO ARBOLEDA RIVAS
DIANA MARIA ARBOLEDA RIVAS
DEMANDADO: LENIN HOYOS GONZALEZ

JULIO CÉSAR GÓMEZ GALLEGO mayor de edad y vecino de Armenia, identificado con cédula de ciudadanía 89.009.371 expedida en Armenia, abogado portador de la tarjeta profesional 131874 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado del señor **LENIN HOYOS GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.443.364, me permito **Contestar la Demanda** de la referencia y proponer **Excepciones de Fondo o Merito**, en los siguientes términos.

REQUISITO PARA SER ESCUCHADO EN EL TRAMITE DEL PROCESO

Con el objeto de ser escuchado en el trámite del proceso, mi poderdante se permite aportar con la contestación de la demanda los recibos de consignación de los cánones de arrendamiento realizados al representante de los arrendadores y el últimos al despacho que tramita el presente proceso. Los cuales se adjuntan en copia digital.

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

1. Por medio de documento privado (**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL**) suscrito el primero (1) de agosto del año 2022 los demandantes entregaron a título de arrendamiento a la parte demandada el siguiente inmueble (Local Comercial)

1. Ubicado en Carrera 14 No 7-23 Manzana 4 del Municipio de Circasia (Quindío) inmueble inscrito con la matricula inmobiliaria 280-43343 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia.

AL HECHO PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO, pues si bien es cierto entre mi representado y la parte convocante se suscribió un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**; este mismo no data desde el año 2020, sino que, por el contrario, mi poderdante y los demandantes vienen vinculados mediante contrato de arrendamiento del mismo inmueble desde el año **2014**. Ahora el contrato que afirma la parte demandante que fue incumplido por mi representado es derivado de un acuerdo de conciliación judicial que se adelantó en este despacho, audiencia inicial que se celebró el día 14 de julio de 2022, el acuerdo conciliatorio consistió en:

“...El juzgado Segundo promiscuo municipal de Circasia. Quindío,

RESUELVE:

APROBAR en todas sus partes el acuerdo celebrado entre las partes en el presente procesos sobre restitución de inmueble arrendado -local comercial, promovido por Oscar Alberto y Diana Maria Arboleda Rivas en contra de Lenin Hoyos González, consistente en:

- 1. Dar por terminado de mutuo acuerdo el presente proceso de restitución de inmueble arrendado, local comercial.*
- 2. Suscribir un nuevo contrato de arrendamiento el cual iniciaría el 15 de agosto de 2022, con una vigencia de 3 años y 6 meses.*
- 3. El canon de arrendamiento será de \$2.200,000.00 a partir del 15 de agosto de 2022.*
- 4. El canon de arrendamiento se incrementará anualmente en el IPC del año anterior, más un (1) punto, esto es, a partir del 15 de agosto de cada año.*
- 5. A partir de la suscripción del contrato al arrendatario le queda prohibido realizar cualquier obra de mejora, salvo autorización expresa y por escrito de los arrendadores.*

6. La condición para suscripción del nuevo contrato de arrendamiento, es que el arrendatario se encuentre al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios del local.

7 Se autoriza la entrega del 100% de los títulos de depósitos judiciales depositados en la cuenta corriente 631902042002 a nombre del juzgado segundo promiscuo municipal de Circasia Quindio, en el Banco Agrario de Colombia, por la suma de \$28.000.000.00 y los que a futuro se llegaren a depositar.

8. Los cánones de arrendamiento cancelados incluyen hasta el 14 de agosto de 2022.

9. En las cláusulas que se establezcan en el contrato de arrendamiento, quedará expresamente contenida la prohibición del numeral 5) de este acuerdo.

10. Los dineros de cánones de arrendamiento que se generen por concepto del nuevo contrato, serán estipulados por las partes en la suscripción del mismo.

11. Sin condena en costa para ninguna de las partes.

Siendo las 11:02 de la mañana se termina la audiencia, notificando la decisión en estrados. sin interponer recurso de reposición, quedando en firme..."

2. El canon de arrendamiento pactado entre los partes intervinientes en el contrato de arrendamiento fue de DOS MILLONES CIENMIL PESOS M/CTE (\$2.100.000) pagaderos dentro de los primeros diez (10) días de cada periodo mensual en la cuenta de ahorros de Davivienda No 136200134734 a nombre de **DIEGO ALEXANDER CADENA LEON**

AL HECHO SEGUNDO: ES FALSO, pues el canon de arrendamiento fijado por las partes en la audiencia de conciliación, fue de **DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.200.000)**, canon que efectivamente viene cancelando mes a mes mi representado.



3. El termino de duración del contrato se pactó en 42 meses contados a partir del 1 de agosto del año 2022

AL HECHO TERCERO: ES CIERTO

4. La cláusula séptima del contrato de arrendamiento las partes pactaron lo siguiente **“OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO se obligan con el ARRENDADOR**, a: 1. Cumplir con las obligaciones contempladas en el presente contrato y pagar el canon de arrendamiento en las condiciones y fechas establecidas, así como todo lo concerniente al pago de los servicios públicos del **inmueble objeto del arrendamiento**. 2. No ejecutar mejoras, obras o construcciones que varíen la estructura del inmueble o pongan en peligro la estabilidad o solidez de la construcción del inmueble entregado a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO. 3. No realizar actos o ejecutar hechos que en forma alguna perjudiquen la buena imagen del inmueble o perturbe la tranquilidad de los visitantes o vecinos de donde se encuentra ubicado el inmueble. 4. Pagar el canon de arrendamiento en las condiciones y fechas establecidas en el presente contrato, así como todo lo concerniente a servicios públicos del inmueble objeto de arrendamiento. 5. Desarrollar solo actividades lícitas dentro del inmueble objeto de contrato y cumplir con todas las obligaciones legales que le sean aplicables para realizar la actividad comercial dentro del inmueble objeto de contrato. 6. Reconocer al ARRENDAROR intereses de mora hasta la tasa máxima legal vigente autorizado por la autoridad correspondiente, desde la mora hasta la fecha de pago en efectivo. 7. Las demás enunciadas en la ley.

AL HECHO CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, es verdadero lo que afirma la parte demandante con respecto a la cláusula citada. Sin embargo, es menester resaltar que, las mejoras realizadas por mi poderdante se efectuaron con **ANTERIORIDAD** a la fecha en que se suscribió el contrato que pretende a través del presente proceso

terminar; es decir, las mejoras fueron realizadas por mi representado **ANTES** del 14 de julio de 2022, no obstante una vez firmado este nuevo contrato no se realizaron nuevas mejoras en el inmueble arrendado,

5. De igual manera las partes acordaron en la cláusula decima del contrato de arrendamiento lo siguiente “los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono, y demás que hagan parte del inmueble serán por cuenta del ARRENDATARIO en su totalidad, es decir el 100% del total de los recibos a partir de la fecha de inicio y hasta la fecha de restitución del inmueble. Los arrendadores no responderán por la incorrecta o deficiente prestación de tales servicios. Así mismo EL ARRENDATARIO se obliga a pagar las sanciones, costas, multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad imponga por las infracciones de los respectivos reglamentos o por las adulteraciones de los contadores, o por no haberse pagado oportunamente los servicios causados durante la vigencia de este contrato, indemnizará al arrendador por los perjuicios que tales infracciones y omisiones pueda causarle. Paragrafo1.- si EL ARRENDATARIO no cancelan en su oportunidad los servicios señalados y como consecuencia las empresas respectivas los suspenden, este hecho se entenderá como incumplimiento del contrato y el arrendador podrá exigir la restitución del inmueble. Para este evento, así como para exigir ejecutivamente el pago de las sumas pendientes por servicios, reconexiones y/o instalaciones, multas o sanciones y las indemnizaciones a que haya lugar por los perjuicios causados, será prueba suficiente las facturas o recibos de liquidación expedidos por la empresa correspondiente. En todos los eventos aquí previstos sobre el no pago de servicios, EL ARRENDATARIO renuncian en forma expresa a los requerimientos privados o judiciales y se declaran deudores de toda suma que pague el arrendador por esta causa (...) subrayo propio

AL HECHO QUINTO: ES CIERTO.

6. Lo parte demandada ha incumplido de manera constante con la obligación de cancelar los servicios públicos del inmueble arrendado en lo que respecta al acueducto y alcantarillado a tal punto que o lo fecha de presentación de esta demanda adeuda más de seis meses por concepto de este servicio.

AL HECHO SEXTO: NO ES CIERTO, puesto que, es menester aclarar ante este despacho que los arrendadores no individualizaron los recibos de pago de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado de los diferentes locales que funcionan en el inmueble propiedad de los demandantes, por esta razón a pesar de que en dicho inmueble funcionan varios locales comerciales, solo hay un micromedidor, no

obstante esta irregularidad mi representado señor **LENIN HOYOS RAMÍREZ** acepto cancelar el valor del servicio de todo el inmueble, asumiendo el consumo de los otros locales; no obstante lo anterior, al momento de que la empresa EPQ S.A. E.S.P repartía los recibos de pago, este no le era entregado a mi representado, sino que el mismo era entregado en el local que aparecía con la nomenclatura contenida en la factura, por esta razón mi representado debía acudir al predio vecino para reclamar el recibo y poder hacer el pago y en los eventos de que se le extraviaba el recibo al arrendatario del predio vecino, que es propiedad de los demandantes, implicaba que mi representado debía acudir a la empresa para solicitar un duplicado, lo cual claramente dificultaba cumplir con esta obligación, no obstante mi representado lo hacía.

Es de aclarar que mi representado a la fecha tiene suscrito un acuerdo de pago con EMPRESAS PUBLICAS DEL QUINDÍO S.A. E.S.P, pero este acuerdo ya existía desde la misma fecha de la suscripción del nuevo contrato, por lo anterior **NO ES CIERTO** lo que afirma el demandante frente a la mora del servicio de acueducto.

7. Según mis poderdantes en el mes de abril de 2023 el servicio de acueducto le fue suspendido al demandado derivado de la ausencia de pago de los citados servicios públicos oportunamente el canon de Arrendamiento. y a la fecha de presentación de esto demanda se encuentra en mora de cancelar el periodo correspondiente de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2021.

AL HECHO SÉPTIMO: ES PARCIALMENTE CIERTO, pues es cierto que el día 20 de abril de 2023 se presentó una suspensión del servicio de acueducto y alcantarillado en el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, situación que fue subsanada de forma inmediata por mi representado realizando el correspondiente pago y reestableciéndose el servicio, no obstante se debe dejar claro que la mora se presentó por un hecho ajeno a mi representado, porque el recibo de pago del servicio no llega al local de mi representado, lo cual entorpece el cumplimiento de las obligaciones de mi poderdante, situación que en parte es responsabilidad de los demandantes.

Ahora en lo que tiene que ver con la afirmación contenida en el hecho: "...y a la fecha de presentación de esto demanda se encuentra en mora de cancelar el periodo correspondiente de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2021..." **NO**

ES CIERTO, mi representado en lo que tiene que ver con el pago de los cánones de arrendamiento se encuentra al día, afirmación que se puede probar y el despacho puede corroborar con el acta de conciliación judicial del 14 de julio de 2022 realizada ante este mismo despacho, en la cual en el punto 8 del acuerdo se indicó:

“...8. Los cánones de arrendamiento cancelados incluyen hasta el 14 de agosto de 2022...”

De lo anterior es claro que a la fecha de suscripción del actual contrato de arrendamiento, mi poderdante no adeudaba ningún concepto por cánones de arrendamiento del local arrendado.

A LAS PRETENSIONES

PRIMERA. Declarar judicialmente terminado el contrato **DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL**) suscrito entre **OSCAR ALBERTO ARBOLEDA RIVAS** identificado con la C.C 89.007.21 1, **DIANA MARIA ARBOLEDA RIVAS** identificado con la C.C 1. T 27.226.810. en su calidad de **ARRENDADORES Y LENIN HOYOS GONZALEZ** identificado con la C.C.79.443.36. en su calidad de **ARRENDATARIO** por incumplimiento en el pago del servicio público de acueducto y alcantarillado del inmueble arrendado.

SEGUNDA. Que como consecuencia de la primera declaración se ordene la desocupación y entrega los inmuebles dados en arrendamiento.

TERCERA. Que de no efectuarse la entrega. dentro de la ejecutoria de lo sentencia. se comisione a la autoridad judicial o administrativa correspondiente para que se practique la diligencia de restitución de inmueble arrendado.

CUARTO. Con fundamento en lo primer declaración, y conforme lo estipulado en el contrato de arrendamiento. solicito respetuosamente condenar a la parte demandada al pago o favor de la parte demandante de **TRES (3) CANONES DE ARRENDAMIENTO** actualizados al momento de lo respectiva sentencia.

QUINTO. Solicito respetuosamente condenar en costas a la parte demandada.

En nombre de mi representado **me opongo a cada una de las pretensiones** elevadas por la parte demandante, porque si bien es cierto se presentó un incumplimiento

contractual en lo que corresponde al pago de los servicios públicos domiciliarios, **este incumplimiento no fue grave**, máxime si se observa el cumplimiento de las demás obligaciones contractuales, como es la del pago del canon de arrendamiento, el cual se hace de forma oportuna. Aunado a que si bien es cierto, se presentó un incumplimiento, el mismo en parte es por un hecho atribuible a los mismos demandantes y a un tercero, que también tiene la calidad de arrendatario de los demandantes, dado que el recibo de pago del servicio público domiciliarios de acueducto y alcantarillado no le es entregado a mi representado.

Entre los argumentos de la falta de gravedad del hecho que genero el incumplimiento del contrato, esta que la suspensión del servicio solo se presentó por unas horas, porque una vez se tuvo conocimiento por parte de mi poderdante de tal situación, procedió a realizar el pago adeudado, así mismo, se debe aclarar que los valores que en la actualidad se adeudan por parte de mi representado por el servicio de acueducto y alcantarillado, son valores que se derivan de la pandemia y que dieron lugar a la celebración del acuerdo de pago.

EXCEPCIONES DE FONDO O MÉRITO

Me permito presentar como excepciones de fondo las siguientes:

1. EXCEPCIÓN DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS REALIZADAS POR MI REPRESENTADO AL LOCAL COMERCIAL.

Como se evidencia en las pruebas documentales allegadas ante este despacho, el señor **LENIN HOYOS RAMIREZ** realizó adecuaciones y mejoras al inmueble objeto del contrato de arrendamiento de local comercial, por lo anterior y acorde con el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, las mejoras realizadas al inmueble por parte del arrendatario se deberán alegar en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. En ese sentido mi apoderado desde el año 2014 que entro en tenencia del local comercial, inicio con una serie de reformas en el inmueble, con el objeto de mejorarlo, situación que fue aprobada o autorizada por los demandantes por intermedio de su mandatario **HERNÁN RIVAS PÉREZ**, quien es el tío de los demandantes y representante

de ellos en el contrato de arrendamiento que inicialmente celebros mi poderdante en el año 2014.

En lo que corresponde a las mejoras realizadas por mi representado en el predio objeto de restitución se le debe insistir al despacho de conocimiento que el inmueble que se le entregó en arrendamiento a mi poderdante es muy diferente del que hoy se está ocupando y se pretende restituir, dado las diferentes tipos de mejoras que le realizó al inmueble durante los varios años que ha ocupado el mismo, se recuerda la calidad de arrendatario de mi representado data desde el año 2014, donde entró en tenencia del inmueble para el desarrollo de una actividad mercantil en la que se le autorizó por parte del representante en su momento de los demandantes, señor **HERNÁN RIVAS PÉREZ** la realización de mejoras que permitieran la explotación del inmueble de forma apropiada por parte del arrendatario ello conllevó todas las obras que se construyeron en el mismo, como se puede observar en las siguientes imágenes:

Inmueble entregado:



Fotos tomadas de google maps

El inmueble con las mejoras



En lo que corresponde a la mejoras, es oportuno recordar lo señalado por la Corte Constitucional en la Sentencia SC1905-2019, magistrada ponente Margarita Cabello, desarrolla las mejoras realizadas por el arrendatario, así:

Respecto de las mejoras nuestro ordenamiento, con raigambre romanista, ha acogido la definición tradicional, calificando las necesarias como aquellas sin las cuales el inmueble no podría ser conservado ; útiles, las que no siendo indispensables para la conservación del inmueble, aumentan su Valor y resultan provechosas para el propietario y locatario; y voluptuarias, referidas a las realizadas en beneficio exclusivo de quien las incorporó, como las de recreo o esparcimiento, de mero lujo o suntuarias, reconociendo los efectos de su realización en distintos escenarios, así como la existencia o no del derecho y condiciones necesarias para reclamarlas.

2. EXCEPCIÓN PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO “NADIE ESTÁ OBLIGADO A LO IMPOSIBLE” y CONFIGURACIÓN DE UNA CONCURRENCIA DE CULPAS

Con respecto al incumplimiento contractual alegado por los demandantes, relacionado con el no pago del recibo del servicio público de acueducto y alcantarillado, es pertinente resaltar que, tal como se enunció en la respuesta a los hechos; a mi representado le era imposible saber en qué momento llegaba el recibo del servicio público, pues los **ARRENDADORES** de manera **NEGLIGENTE** nunca individualizaron los recibos de pago, por lo que el mismo era entregado en el predio del lado del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, es menester citar la jurisprudencia emitida por la Honorable Corte Constitucional con respecto al principio general del derecho “nadie está obligado a lo imposible”, mediante reiteradas sentencias, T-062 de 2011, T-875 de 2010 y T-425 de 2011.

*El principio general del derecho denominado “nadie está obligado a lo imposible”, conocido también bajo la locución latina “Ad impossibilia nemo tenetur” - Nadie está obligado a realizar lo imposible -, al igual que el aforismo jurídico “Impossibilium nulla obligatio” que traduce - a lo imposible, nadie está obligado -, la Corte Constitucional ha sido enfática en reiterar **que a ninguna persona natural o jurídica se le puede forzar a realizar algo si a pesar de asistirle el derecho a quien lo invoque, no cuenta con las herramientas, técnicas o medios para hacerlo, aun cuando en él radique la obligación de ejecutar ese algo.***

En este mismo sentido, es posible afirmar que los demandantes en su calidad de **ARRENDADORES**, actuaron de manera negligente y desinteresada al no gestionar la individualización de la cuenta de cobro del servicio público de acueducto y alcantarillado. Así pues, se presentan los elementos necesarios para la configuración de una **CONCURRENCIA DE CULPAS**, puesto que, por un entendimiento lógico relacionado, y consecuente, la inacción de los demandantes provocó la inacción de mi representado.

I. PRUEBAS

Solicito amablemente señor juez decretar las siguientes pruebas.

DOCUMENTALES

Le solicito señor juez, decretar como pruebas documentales los documentos que se adjuntan a la presente contestación en formato PDF.

DOCUMENTALES APORTADAS

1. Respuesta a solicitud de constancia emitida por **EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDIO EPQ S.A E.S. P.**
2. Constancia del estado de cuenta **106125** emitida por **EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S. P.**, correspondiente al inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
3. **DIECINUEVE FOTOGRAFÍAS del inmueble arrendado en las que mi representado realizado mejoras por mi poderdante.**
4. **VIDEO** donde se evidencia el estado del predio antes de ser dado en arriendo por los convocantes.
5. **Tres recibos de pago del canon de arrendamiento.**

INTERROGATORIO DE PARTE:

Le solicito señor juez se sirva fijar fecha y hora para la práctica de un interrogatorio de parte demandante conformada por los señores OSCAR ALBERTO ARBOLEDA RIVAS y DIANA MARIA ARBOLEDA RIVAS, para el cual se presentara sobre cerrado antes de la audiencia, no obstante reservándome el derecho a formularlo verbalmente en la audiencia.

PRUEBA TESTIMONIAL

Le solicito señor Juez se sirva fijar fecha y hora para recibir el testimonio de:

1. **HERNÁN RIVAS PÉREZ**, identificado con cedula de ciudadanía numero 7.553.351 quien rendirá testimonio sobre aspectos relacionados con las mejoras realizadas en el inmueble dado en arrendamiento y con la excepción relacionad con las mejoras realizadas en el inmueble. Para efectos de la citación al testigo la parte demandada las hará llegar a su respetivo domicilio. El cual se ubica en la carrera 20 numero 3 norte 00 torre 3 apto 1104 armenia, correo electrónico hernanrivas3005@gmail.com celular 3105389897
2. **JEFFERSON MORALES FLORES**, identificado con cedula de ciudadanía numero 1.098.309.101 quien rendirá testimonio sobre aspectos relacionados con las

mejoras realizadas en el inmueble dado en arrendamiento y con la excepción relacionada con las mejoras realizadas en el inmueble, porque fue uno de los obreros constructores. Para efectos de la citación al testigo la parte demandada las hará llegar a su respetivo domicilio. El cual se ubica en la carrera barrio Isidoro Henao mza A casa 6 correo electrónico luisafernandaam.36@gmail.com
Solucionesconstructivas25@gmail.com

3. **JOSÉ ALBARRACÍN** identificado con cedula de ciudadanía numero 88.002.035 quien rendirá testimonio sobre aspectos relacionados con las mejoras realizadas en el inmueble dado en arrendamiento y con la excepción relacionada con las mejoras realizadas en el inmueble, porque fue uno de los obreros constructores. Para efectos de la citación al testigo la parte demandada las hará llegar a su respetivo domicilio. El cual se ubica en la carrera barrio Isidoro Henao mza A casa 6 correo electrónico josealbaracin5@gmail.com

4. **LUCY GIRADO PENAGOS** identificado con cedula de ciudadanía numero 24603.517 quien rendirá testimonio sobre aspectos relacionados con las mejoras realizadas en el inmueble dado en arrendamiento y con la excepción relacionada con las mejoras realizadas en el inmueble, porque fue uno de los obreros constructores. Para efectos de la citación al testigo la parte demandada las hará llegar a su respetivo domicilio. correo electrónico lucygiraldo1@gmail.com

5. **JULIÁN PALACIO JARAMILLO** identificado con cedula de ciudadanía numero 7.557.681 quien rendirá testimonio sobre aspectos relacionados con las mejoras realizadas en el inmueble dado en arrendamiento y con la excepción relacionada con las mejoras realizadas en el inmueble, porque fue uno de los obreros constructores. Para efectos de la citación al testigo la parte demandada las hará llegar a su respetivo domicilio. correo electrónico julianpalacio@hotmail.com

Desde ya le solicito respetuosamente señor Juez, ponga de presente las consecuencias de la inasistencia a la audiencia y en caso de que el testigo sea renuente a asistir a la misma le solicito ordene a la policía la conducción del testigo a la audiencia.

DICTAMEN PERICIAL

PRUEBA PERICIAL APORTADA: Dictamen aportado por una de las partes.

Solicito que tenga como prueba, el dictamen pericial que se aporta con la contestación de la demanda, el cual fue rendido por el ingeniero civil **ALFREDO ÁLVAREZ LÓPEZ**, quien elaboro un dictamen pericial en el que se realiza un estudio de las mejoras efectuadas en el inmueble dado en arrendamiento a mi representado y el valor de las obras ejecutadas. Perito que estará disponible para sustentar el dictamen en la audiencia que se programe para tal fin.

ANUNCIO DE APORTE DE DICTAMEN

Acorde con lo previsto en el artículo 227 del código general del proceso, me permito anunciar un nuevo peritaje actualizado, dado que el allegado fue realizado en el año 2021 y se encuentra desactualizado, y no fue posible aportarlo con la contestación de la demanda porque el perito que realizo el inicial esta fuera del país, y se hace necesario contratar uno nuevo. Para efecto de lo anterior le solicito señor Juez con fundamento en la norma indicada me otorgue un plazo adicional para aportarlo.

ARTÍCULO 227. DICTAMEN APORTADO POR UNA DE LAS PARTES. La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.

El dictamen deberá ser emitido por institución o profesional especializado.

INSPECCIÓN JUDICIAL

Le solicito señor juez de manera respetuosa fije fecha y hora para hacer una inspección judicial al inmueble objeto de restitución para verificación de las mejoras realizadas por mi representado

PRUEBA TRASLADADA

Acordé con lo previsto en el artículo 174 del código general del proceso le solicito Señor Juez declare como prueba trasladada los documentos que se encuentran dentro del proceso radicado número 106 DE 2020 que se tramitó en este mismo juzgado

REFERENCIA:	PROCESO RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO
RADICADO:	2020- 106
DEMANDANTE:	OSCAR ALBERTO ARBOLEDA RIVAS DIANA MARÍA ARBOLEDA RIVAS
DEMANDADO:	LENIN HOYOS GONZÁLEZ

ARTÍCULO 174. PRUEBA TRASLADADA Y PRUEBA EXTRAPROCESAL. Las pruebas practicadas válidamente en un proceso podrán trasladarse a otro en copia y serán apreciadas sin más formalidades, siempre que en el proceso de origen se hubieren practicado a petición de la parte contra quien se aducen o con audiencia de ella. En caso contrario, deberá surtirse la contradicción en el proceso al que están destinadas. La misma regla se aplicará a las pruebas extraprocesales.

La valoración de las pruebas trasladadas o extraprocesales y la definición de sus consecuencias jurídicas corresponderán al juez ante quien se aduzcan.

ANEXOS

Con la presente demanda se anexa:

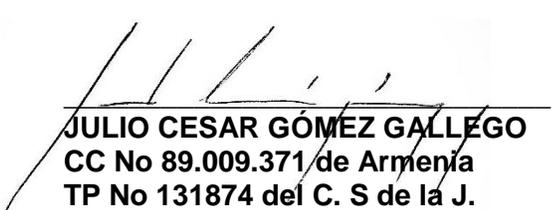
1. El poder para actuar.
2. Los documentos relacionados en el acápite de las pruebas

NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá comunicaciones en el edificio Valorización, calle 21 número 13-51 oficina 502 de Armenia. Así mismo autorizo al despacho para que me envíe comunicaciones al correo electrónico abogjuliocesargomezg@hotmail.com Celular 3216468586

Mi apoderado recibirá notificaciones en el correo electrónico lehos1967@gmail.com

Atentamente,


JULIO CESAR GÓMEZ GALLEGO
CC No 89.009.371 de Armenia
TP No 131874 del C. S de la J.

GÓMEZ Y LÓPEZ ABOGADOS
JULIO CESAR GÓMEZ GALLEGO
EDIFICIO VALORIZACIÓN CALLE 21 NO 13-51 OFIC 502
TEL 7443942 CEL 3216468586
abogjuliocesargomezg@hotmail.com
