

LUIS ANTONIO BUENO PARRA

ABOGADO

ESP. DERECHO LABORAL Y RELACIONES INDUSTRIALES Y DERECHO COMERCIAL

3177542840

Luis.buenop1987@gmail.com

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LEBRIJA

E.S.D.

REFERENCIA	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA - PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO	2022-00118
DEMANDANTES	HÉCTOR GÓMEZ BAUTISTA y MARTHA CECILIA GONZALEZ SOLANO
DEMANDADOS	GLORIA PATRICIA ARANGO LIMA y LUIS JAIME VEGA BAUTISTA

LUIS ANTONIO BUENO PARRA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.098.644.112 expedida en Bucaramanga, portador de la T.P. No. 331.960 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la calle 10 # 8-11, Lebrija, Santander, obrando en representación de **GLORIA PATRICIA ARANGO LIMA y LUIS JAIME VEGA BAUTISTA**, también mayor, domiciliado y residente, según poder que se adjunta, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda formulada ante usted por **HÉCTOR GÓMEZ BAUTISTA y MARTHA CECILIA GONZALEZ SOLANO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de la siguiente manera.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

En cuanto a **LOS HECHOS Y OMISIONES QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO A LAS PRETENSIONES**, los contesto así:

PRIMERO: ES CIERTO, existe un contrato de arrendamiento de inmueble para uso de vivienda y comercial, vigente y suscrito por un término de 5 años.

SEGUNDO: ES CIERTO, y el lugar de pago de la obligación por parte de los arrendatarios es el inmueble arrendando.

LUIS ANTONIO BUENO PARRA

ABOGADO

ESP. DERECHO LABORAL Y RELACIONES INDUSTRIALES Y DERECHO COMERCIAL

3177542840

Luis.buenop1987@gmail.com

TERCERO: PARCIALMENTE CIERTO, y es de anotar que a la fecha no se ha cumplido y ejecutado el contrato en su totalidad.

CUARTO: NO ES CIERTO, en cuanto a que la obligación exigida fue PAGADA por la señora **GLORIA PATRICIA ARANGO LIMA** mediante soporte bancario emitido por la entidad **DAVIVIENDA** el día 05 de marzo de 2022 por valor de doscientos treinta y nueve mil doscientos pesos mcte (\$239.200) con destino a cuenta de ahorros número 79578803748 Bancolombia, como titular de la cuenta el señor **HECTOR GOMEZ BAUTISTA**, este soporte fue enviado el día 05 de marzo de 2022 al whatsapp del demandante, además, cabe aclarar que el valor faltante del cánon de arrendamiento correspondía al ajuste anual que el señor **HÉCTOR GÓMEZ BAUTISTA** debía poner en conocimiento de los arrendatarios, en comunicaciones posteriores hizo un llamamiento a este hecho, y por lo tanto, la señora **GLORIA PATRICIA ARANGO** puso a paz y salvo dicho incremento que correspondía al periodo de mayo de 2021 a marzo del 2022.

QUINTO: PARCIALMENTE CIERTO, se han ejecutado obras en el local comercial para poder desempeñar el objeto social del mismo, estas fueron realizadas en un periodo de seis (6) meses comprendido desde mayo a noviembre de 2019 por el señor **ALIRIO MARTÍNEZ** y **FELIX ALEXANDER RIERA MARCHAN**, adicional a esto, no se menciona que se realizaron reparaciones a las instalaciones tales como goteras, humedades, tanto en el local comercial como en la vivienda, y otras tantas que no han sido pagadas por los propietarios de los inmuebles.

SEXTO: NO ES CIERTO, en la cláusula quinta no se pacto de forma expresa la prohibición que aduce el demandante, de igual manera, las obras realizadas en el local comercial para el eficiente desarrollo del objeto social fueron convenidas por mutuo acuerdo verbal entre el señor **HÉCTOR GÓMEZ BAUTISTA** y el señor **LUIS JAIME VEGA BAUTISTA**, en visitas reiteradas para el pago del canon de arrendamiento y cruce de cuentas realizadas por el señor Héctor Gómez Bautista con el señor Luis Jaime Vega por deudas mutuas, el señor Héctor Gómez Bautista se pudo dar cuenta de dichas adecuaciones realizadas al local comercial, por lo tanto, era un hecho que no ignoraba.

SEPTIMO: NO ES CIERTO, no se produjo dicha violación del contrato de arrendamiento por parte de mis representados, puesto que, las reformas realizadas al local comercial fueron convenidas entre las partes previamente a ser ejecutadas, como consta en lo narrado en la contestación de los hechos **QUINTO** y **SEXTO**.

OCTAVO: ES CIERTO, el registro fotográfico aportado por la parte actora corresponde a las adecuaciones consentidas y realizadas al local comercial.

NOVENO: NO ES CIERTO, mis representados no han presentando renuncia alguna a los requerimientos de ley tal como alega la parte actora, puesto que los hechos expuestos no corresponde a la realidad.

LUIS ANTONIO BUENO PARRA

ABOGADO

ESP. DERECHO LABORAL Y RELACIONES INDUSTRIALES Y DERECHO COMERCIAL

3177542840

Luis.buenop1987@gmail.com

DECIMO: NO ME CONSTA, ya que es un hecho ajeno a mis representados.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a las pretensiones de la parte actora en la forma en la que aparecen formuladas en el escrito de la demanda, oposiciones que enunciaré en el mismo orden en que fueron presentadas las pretensiones y solicito se absuelva de todas y cada una de estas a mis representados, así:

PRIMERO: ME OPONGO TOTALMENTE, para ello es pertinente indicar que no es procedente el reconocimiento de la pretensión instada, por la parte actora, dado que no existe incumplimiento del contrato validamente celebrado por las partes, en el pago del cánón de arrendamiento, ni tampoco falta de consentimiento en la realización de las adecuaciones realizadas al local comercial.

SEGUNDA: ME OPONGO TOTALMENTE, dado que no existe una violación al contrato de vivienda, ni al contrato de uso comercial, no les asiste la exigencia de la restitución del inmueble arrendado incoado por la parte actora.

TERCERA: ME OPONGO TOTALMENTE, Esta pretensión depende de la prosperidad de las anteriores, las cuales están llamadas a fracasar, toda vez que, carecen de fundamento fáctico y jurídico; razón por la cual, no existe motivo alguno para la entrega material del inmueble objeto de disputa.

CUARTO: ME OPONGO TOTALMENTE, Esta pretensión depende de la prosperidad de las anteriores, las cuales están llamadas a fracasar, toda vez que, carecen de fundamento fáctico y jurídico; razón por la cual, no existe motivo alguno para el reconocimiento del pago de las costas y agencias en derecho.

EXCEPCIONES DE FONDO

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO

Los señores **GLORIA PATRICIA ARANGO LIMA** y **LUIS JAIME VEGA BAUTISTA** no han incumplido el referido contrato de arrendamiento, como reiteradamente se ha mencionado en los hechos, puesto que las adecuaciones han sido consentidas por la parte actora, y ha tenido en múltiples ocasiones la oportunidad de constatar estos hechos, así como el puntual pago del canon de arrendamiento, además, es

LUIS ANTONIO BUENO PARRA

ABOGADO

ESP. DERECHO LABORAL Y RELACIONES INDUSTRIALES Y DERECHO COMERCIAL

3177542840

Luis.buenop1987@gmail.com

obligación del arrendador como lo estipula el contrato en la clausula SEGUNDA, el cobro del canon en el bien objeto de arrendamiento pudiendo de esa forma evidenciar los cambios estructurales del inmueble, al igual que informar los ajustes e incrementos en el canon de arrendamiento.

FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION QUE SE RECLAMA COMO INCUMPLIDA

El señor **LUIS JAIME VEGA** y la señora **GLORIA PATRICIA ARANGO**, al día 05 de marzo de 2022 se encontraban a paz y salvo con la obligación económica del pago del incremento y ajuste anual del canon de arrendamiento por medio de consignación bancaria a la cuenta de ahorros de Bancolombia del demandate, y esta había sido notificada mediante mensaje de datos al whatsApp del señor **HÉCTOR GÓMEZ BAUTISTA**, por lo tanto no había incumplimiento al momento de presentar la demanda de restitución de inmueble arrendado.

BUENA FE

Se presentó la demanda de restitucion de inmueble arrendado en contra de mis representandos cuando los mismo estaban a paz y salvo con el ajuste e incremento del canon de arrendamiento en los periodos de mayo de 2021 a marzo de 2022 y el previo consentimiento de las obras realizadas al local comercial para la eficiente ejecucion del obejto social de la ferreteria. Por lo tanto mis representados en desarrollo de sus actos, se han desempeñado dentro de los parámetros legales, siendo responsables y procediendo con lealtad.

EXCEPCIÓN GENERICA

Es decir, la declaratoria de cualquier excepción que resulte probada en el curso de este proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamento de legal y procedimental de la demanda, el contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto a las mimas reglas generales contenida en el código civil, pero el código de comercio contempla ciertos aspectos propios a fin de proteger la inversión económica del comerciante esta regulación la encontramos a partir de su artículo 518 y hasta el 523 del código de comercio.

En el presente caso se tiene que el señor **HÉCTOR GÓMEZ BAUTISTA** y la señora **MARTHA CECILIA GONZÁLEZ SOLANO** solicitan que se les restituya el inmueble

LUIS ANTONIO BUENO PARRA

ABOGADO

ESP. DERECHO LABORAL Y RELACIONES INDUSTRIALES Y DERECHO COMERCIAL

3177542840

Luis.buenop1987@gmail.com

arrendado por incumplimiento del contrato en las cláusulas **SEGUNDA** y **QUINTA**, hechos que no se ajustan a la realidad, por lo tanto la demanda es presentada con mala fe y temeridad concepto que se encuentra regulado en el artículo 78 y 79 del código general del proceso:

ARTÍCULO 78. DEBERES DE LAS PARTES Y SUS APODERADOS. *Son deberes de las partes y sus apoderados:*

- 1. Proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos.*
- 2. Obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales.*

ARTÍCULO 79. TEMERIDAD O MALA FE. *Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:*

- 1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.*

En tal sentido señor Juez, queda claro que en el caso aquí tratado no se configura el incumplimiento del contrato de arrendamiento del local comercial, por lo que no le asiste el derecho al demandante.

PRUEBAS

Solicito señor juez, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

Documentales

- Contrato de arrendamiento de vivienda y local comercial suscrito entre las partes.
- Comprobantes de egreso por pago de cánon de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio de 2019 y junio de 2021.
- Transferencia bancaria número 55242 del incremento de abril de 2021 a mayo de 2022.
- Pantallazos de whatsApp conversación entre la señora GLORIA PATRICIA ARANGO LIMA y el **HÉCTOR GÓMEZ BAUTISTA** notificando el pago del ajuste al cánon de arrendamiento.
- Comprobante de ajuste de cuentas realizado por el señor **HÉCTOR GÓMEZ BAUTISTA**.

LUIS ANTONIO BUENO PARRA

ABOGADO

ESP. DERECHO LABORAL Y RELACIONES INDUSTRIALES Y DERECHO COMERCIAL

3177542840

Luis.buenop1987@gmail.com

- f) Copia auténtica de los certificados de tradición y libertad correspondientes al predio.
- g) Poder para actuar otorgado por los demandados.

Testimoniales

Sírvase señor juez citar a los señores **ALIRIO MARTÍNEZ y FELIX ALEXANDER RIERA MARCHAN**, para que bajo juramento declaren sobre los hechos de la presente demanda y respondan el interrogatorio que en su debida oportunidad formularé.

Interrogatorio de parte

Sírvase señor juez citar a los señores **HÉCTOR GÓMEZ BAUTISTA y MARTHA CECILIA GONZALEZ SOLANO**, para que bajo juramento declaren sobre los hechos de la presente demanda y respondan el interrogatorio que en su debida oportunidad formularé.

Inspección judicial y Dictamen Pericial

Sírvase señor juez decretar inspección judicial con intervención de peritos sobre los predios objeto del presente proceso, con el objeto de constatar los hechos de la excepción.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante, los señores **GLORIA PATRICIA ARANGO LIMA y LUIS JAIME VEGA BAUTISTA** en el lote número uno B (1B) lote de terreno suburbano ubicado en la vereda Centro del municipio de Lebrija. Email: administracion@atletica.com.co

Los demandantes, **HÉCTOR GÓMEZ BAUTISTA y MARTHA CECILIA GONZALEZ SOLANO**, en el anillo vial 24-204 Cañaveral Country casa 43, del municipio de Floridablanca. Email: hanisol723@gmail.com

El suscrito, en la calle 10 # 8 -11 barrio centro del municipio de Lebrija. Email: luis.buenop1987@gmail.com

LUIS ANTONIO BUENO PARRA

ABOGADO

ESP. DERECHO LABORAL Y RELACIONES INDUSTRIALES Y DERECHO COMERCIAL

3177542840

Luis.buenop1987@gmail.com

Señor juez, con todo respeto,

LUIS ANTONIO BUENO PARRA

C.C. No 1.098.644.112 expedida en Bucaramanga

T.P. No 331.960 C. S. D. J.