

GUSTAVO DÍAZ OTERO  
Abogado

Recibido: 22-07-20  
Hora: 2:35 pm.



160

Señor:  
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL  
Zapatoca

Demandante. D & G SOLUCIONES INMOBILIARIA.  
Demandado. RODRIGO ESPINDOLA CHAPARRO.  
Proceso. REGULACION CANON DE  
ARRENDAMIENTO.  
Radicado: 2019-00082-00

ASUNTO: Contestación demanda de reconvención.

GUSTAVO DÍAZ OTERO, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, abogado en ejercicio de la profesión, portador de la T.P. No. 33.229 del C.S.J., y C.C. No. 5.795.162 expedida en Zapatoca, correo electrónico [gustavodiazotero@gmail.com](mailto:gustavodiazotero@gmail.com), obrando en calidad de apoderado de "D & G SOLUCIONES INMOBILIARIA" S.A.S., con NIT No. 900868200-7, con lugar para notificaciones en la Calle 20 No. 09-07 del municipio de Zapatoca, esta última representada legalmente por la señora MARIELA GAMBOA PINZON, mayor de edad, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 37.941.741 expedida en Socorro, me permito dar contestación de la demanda de Reconvención, con fundamento en lo siguiente:

#### ALAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda de reconvención con fundamento en lo siguiente:

**PRIMERO.-** Me opongo. Si bien es cierto, dentro de la cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento suscrito el 03 de MAYO de 2015 se estableció el incremento del canon de arrendamiento consistente en que el precio se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al 100% del índice de precios al consumidor (IPC) del año calendario inmediatamente anterior, más cinco puntos porcentuales, a no ser, que cualesquiera de las partes comunique a la otra, antes de empezar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior, para acomodarse a las condiciones del mercado. por tanto no existe ninguna irregularidad en el contrato además de lo anterior, los contratos son firmados atendiendo la voluntad de las partes y sin coerción alguna.

De otra parte, la pretensión va encaminada a revisar ("REVISESE"), tal y como pidió el libelista, citando el contrato de arrendamiento, pero no concreta la pretensión, en forma específica, motivo que me lleva a solicitar el rechazo de esta pretensión abstracta.

**SEGUNDO.-** Me opongo, toda vez que si se revisa el contrato y tal y como lo acepta el apoderado de la parte demandada, este fue suscrito el día 3 de mayo de 2015 y el canon de arrendamiento se pactó en la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2'000.000), y la cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento



GUSTAVO DÍAZ OTERO

Abogado

suscrito el 03 de MAYO de 2015 se estableció el incremento del canon de arrendamiento consistente en que el precio se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al 100% del índice de precios al consumidor (IPC) del año calendario inmediatamente anterior, no es posible acceder a lo pretendido toda vez que el acuerdo de las partes fue de incrementar el valor del canon de arrendamiento, y no de disminuirlo, además de ello han transcurrido 5 años desde la suscripción del mentado contrato.

Ahora, teniendo en cuenta el avalúo comercial del inmueble objeto de contrato de arrendamiento el cual está avaluado en la suma de TRESMIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$3'271.898.500) tenemos que el incremento del canon de arrendamiento pactado es completamente legal, toda vez que el mismo no supera el 1% del valor del inmueble y por tanto el canon de arrendamiento podría establecerse en la suma de DICEISEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$16'356.992). Motivo por el cual no es de recibo la petición del demandante en reconvención, ya que bajo ninguna circunstancia podría reducirse el valor del canon de arrendamiento pactado, cuando lo que trata esta cláusula, es sobre aumentos.

TERCERA.- Me opongo. Teniendo en cuenta lo manifestado en antecedencia, no es posible acceder a lo pretendido por el demandante en reconvención. Ahora en cuanto a los seis meses de gracia solicitados por éste, según el Decreto 579 del 15 de abril de 2020, el arrendador estaría sujeto únicamente a dichas disposiciones.

Respecto del reajuste del canon de arrendamiento.- *"Reajuste al canon de arrendamiento. Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieron que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, bien porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003."*  
 PARÁGRAFO. *Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, el arrendatario pagará las mensualidades con el reajuste anual correspondiente en los cánones que hagan falta para terminar el período contractual acordado, incluyendo en esas mensualidades, el valor porcentual de los incrementos no cobrados durante el periodo comprendido a partir de la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.*

Respecto del pago de los cánones de arrendamiento. *"Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones: 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. 2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa*





**GUSTAVO DÍAZ OTERO**

Abogado

*equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento \*Estaría sujeto el arrendador a las disposiciones del Decreto 579 de 2020.*

Precisamente la demanda principal tiene como soporte, la falta de acuerdo en el aumento del canon, y si no hubo acuerdo antes de la demanda en el aumento, menos lo habrá en esta instancia en la sofisticada rebaja pretendida, o "gracia".

CUARTO.- Me opongo. Atendiendo lo anteriormente manifestado, únicamente podría el arrendador dar aplicación a los preceptos del acuerdo 579 del 15 de abril de 2020.

QUINTO. Me opongo, pues la condena en costas es a cargo de la parte que resulte vencida.

#### A LOS HECHOS:

En este punto es preciso traer a colación los preceptos de los artículos 82 y 90 del C.G.P, que a su tenor rezan:

**\*El artículo 82.- REQUISITOS DE LA DEMANDA.** Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1. La designación del juez a quien se dirija.
2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).
3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.
4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.
5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.
6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.
7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.
8. Los fundamentos de derecho.
9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.
10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán



GUSTAVO DÍAZ OTERO

Abogado

notificaciones personales.

11. Los demás que exija la ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando se desconozca el domicilio del demandado o el de su representante legal, o el lugar donde estos recibirán notificaciones, se deberá expresar esa circunstancia.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las demandas que se presenten en mensaje de datos no requerirán de la firma digital definida por la Ley 527 de 1999. En estos casos, bastará que el suscriptor se identifique con su nombre y documento de identificación en el mensaje de datos."

**\*ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA.** El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisble la demanda solo en los siguientes casos:

1. Cuando no reúna los requisitos formales.
2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.
3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.
4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.
5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.
6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.
7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad..."

- En observancia de las normas atrás transcritas, es evidente que la demanda de Reconvención propuesta por el abogado NESTRO MANTILLA RUEDA, debió ser inadmitida o en su defecto rechazada de plano, según las prescripciones del artículo 90 numeral 1 del C.G.P, toda vez que la misma carece de los requisitos formales de la demanda consagrados en los numerales 5,6 y 9 del artículo 82 de la misma obra.
- Obsérvese como en el hecho 4 de la demanda , el apoderado del demandante en reconvención omite señalar cual es el valor que se está cancelando actualmente por concepto de canon de arrendamiento.
- Igualmente, en el hecho décimo, hace mención a un Decreto, pero no indica cual decreto.
- En el acápite denominado pruebas, hace referencia a unos cánones de arrendamiento pero no indica el valor de esos recibos.





GUSTAVO DÍAZ OTERO

Abogado

- En cuanto a la solicitud de decreto de pruebas testimoniales, los mismos carecen de necesidad, conducencia y pertinencia, el artículo 212 del C.G.P., exige para su procedencia, que cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba. El testimonio debe ser conducente, es decir, tener la idoneidad legal para demostrar un hecho dentro del proceso. La declaración del testigo debe ser pertinente, debe relacionarse de manera clara y directa, con los hechos que se están debatiendo en juicio.
- El testimonio que se aporte deberá ser útil, para lograr el convencimiento sobre el juez.
- En cuanto al acápite de la cuantía, el apoderado de la parte demandante en reconvención no indica o no expresa ni en letras y tampoco en números el valor de la cuantía
- En el juramento estimatorio de la cuantía no se ajusta a los preceptos del artículo 206 del C.G.P..

**PRIEMERO:** Se acepta.

**SEGUNDO:** Se acepta.

**TERCERO:** No se acepta. por cuanto el hecho carece de requisitos formales, no indica el valor del canon de arrendamiento que dice que estaba pagando con los presuntos incrementos. Es una afirmación equivocada, pues si el contrato empieza en el año 2015, ninguna razón tiene el demandante de hablar del 30 de Abril del año 2010. Además es un hecho incompleto y sin soporte.

**CUARTO:** No se acepta. Son afirmaciones sin sentido, sin valores y diría que despistado, pues los aumentos no eran los de la canasta familiar. La afirmación es incompleta.

**QUINTO.** No es cierto. El inmueble siempre ha estado valorizado, no porque esté allí el arrendatario, sino por el tamaño del inmueble, y el objeto social que cumple. Tampoco es cierto que el arrendatario haya mejorado el inmueble, las mejoras y los materiales al inmueble fueron puestos por el Señor GERARDO DIAZ(qdep), como donación a la parroquia.

**SEXTO.** No es cierto, no es un hecho, es una pretensión, y es una cita de la norma, mas no es un hecho.

**SEPTIMO.** No es cierto, este hecho no altera ni ha alterado el desenvolvimiento de LA CASA DE EJERCICIOS, al punto que allí no solo funciona hoy, un restaurante, salón de reuniones, hotel u hospedaje, sino también, y últimamente, fue instalado allí el Museo del Quijote, traído de la ciudad de Villa de Leyva. Además, el Estado, y por motivo de las razones esbozadas en este hecho, y para garantizar los Derechos Fundamentales tanto de los arrendadores como de los arrendatarios expidió el Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020.



GUSTAVO DIAZ OTERO

Abogado

OCTAVO: No es cierto. Reitero lo manifestado en la contestación del hecho séptimo, pero adiciono, en el sentido que el restaurante opera por domicilios, y la actividad económica, a pesar de lo afirmado, es decir, del descenso, es suficiente, para el pago del canon vigente en la actualidad.

NOVENO: No se acepta, reitero lo manifestado en la contestación del hecho séptimo. Este es un hecho que surgió en forma posterior a la introducción de la demanda de aumento del canon de arrendamiento

DECIMO: No lo acepto, me atengo a lo que resulte probado. Los espacios en blanco, no permiten comprender el sentido de la afirmación. Me atengo a lo preceptuado en el Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020.

DECIMO PRIMERO: No se acepta. Una cosa es la suspensión de términos según ACUERDO PCSJA20-11517 DEL 15 DE MARZO DE 2020, y otra muy distinta son los requisitos formales de la demanda y las causales de inadmisión y de rechazo que pretermitió estudiar el despacho para la admisión de la presente acción, toda vez que la emergencia sanitaria y ecológica que actualmente vivimos no exonera al actor de la demanda en reconvención a cumplir con los requisitos exigidos tanto en el artículo 82 como en el 90 del C.G.P. Así las cosas, la presente acción debía ser rechazada de plano al carecer de los requisitos formales de la demanda según los preceptos del artículo 90 numeral 1 del C.G.P. Ver espacios en blanco en los hechos 3, 4, 10, espacios en blanco, en las pruebas 1.-, 2.-, de los documentales, espacios en blanco al citar la cuantía, que necesariamente requerían de la adecuación, inadmisión o rechazo

DECIMO SEGUNDO: No se acepta. Me atengo a lo probado. No es un hecho, es una apreciación subjetiva del apoderado de la parte demandante en reconvención.

DECIMO TERCERO: No es un hecho. Es un análisis jurídico, y forma parte de las pretensiones, que no me corresponde contestar aquí.

DECIMO CUARTO: No es un hecho. Es un análisis jurídico, y un comentario subjetivo, el cual rechazo, pues el demandante no está "ABUSANDO" de sus propios derechos, como pretende el demandante en reconvención, mi cliente solo está haciendo uso del derecho de pedir el incremento del canon, en base a un avalúo serio aportado al proceso y en base a que la ley lo faculta para eso.

---

#### A LAS PRUEBAS:

---

La prueba documental está mal citada y enunciada, y debe ser rechazado su decreto, ya que tiene espacios en blanco en los numeral 1.- y 2.- que no permiten comprender y entender el objeto de la misma. Me atengo a lo que Decree probado el Despacho, sin embargo reitero la solicitud de pruebas realizada con la demanda principal.

Ruego se sirva tener todas y cada una de las pruebas arrimadas con el escrito genitor de la demanda principal.



GUSTAVO DÍAZ OTERO  
Abogado

---

DERECHO.

---

Invoco como fundamento legal las siguientes disposiciones: artículos 518 y 519 del Código de Comercio, artículos 390 y ss del C.G.P.

Cuando las partes no hayan regulado el incremento del arrendamiento en el respectivo contrato, o se presenten diferencias respecto a dicho incremento, el asunto debe ser resuelto en los estrados judiciales. Señala el artículo 519 del código de comercio: «Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.»

---

NOTIFICACIONES:

---

Las partes en las direcciones suministradas con la demanda principal, y con la demanda de reconvención.

Rectifico mi correo electrónico inscrito ante el registro nacional de abogados:  
gustavodiazotero@gmail.com

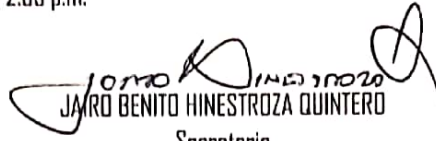
Del Señor Juez, Atentamente,

GUSTAVO DÍAZ OTERO  
T.P. No. 33.229 del C.S.J.

C.C. No. 5.795.162 expedida en Zapatoca.

CONSTANCIA: En la fecha se recibió por el correo virtual de la página institucional el anterior memorial suscrito por el apoderado judicial de la parte demandante, el cual consta de (7) folios. Se descarga y adjunta al proceso correspondiente el cual se encuentra al Despacho del Señor Juez.

Zapotoca, Julio 22 de 2020. Hora: 2:35 p.m.

  
JAIRO BENITO HINESTROZA QUINTERO  
Secretario