



ESMERALDA RICO RICO
ABOGADA TITULADA
U.C.C.

Señor:

Juez Promiscuo Civil Municipal - de Alvarado- Tolima

Referencia: Poder para Proceso Restitución de bien inmueble local comercial

DEMANDANTE: YHON ROBINSON PALMA REINOSO Y AMPARO REINOSO MORENO.

DEMANDADO: ALEX FERNANDO BARRERO BALTAN con C.C 93.409.708 y **GERARDO RODRÍGUEZ ROJAS** identificado con C.C 14.211.671

RADICADO: Radicado: 730264089001-2021-00003-00

CONSTESTACION DE DEMANDA.

ESMERALDA RICO RICO, abogada en ejercicio, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en este proceso como apoderada del señor **ALEX FERNANDO BARRERO BALTAN**, de acuerdo al poder anexo a la misma, me permito dar contestación a la demanda de (RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO) demanda impetrada ante su despacho, por los señores **YHON ROBINSON PALMA REINOSO Y AMPARO REINOSO MORENO**. Y frente a la cual me pronuncio así:

HECHOS

- 1) Si es cierto totalmente, los señores YHON ROBINSON PALMA REINOSO Y AMPARO REINOSO MORENO y mi representado ALEX FERNANDO BARRERO BALTAN, en calidad de arrendatario, celebro un contrato de arrendamiento de local comercial LC 05237389-el día 8 de abril de 2019.
- 2) S es cierto no hay nada que discutir.
- 3).- Si es cierto y no hay nada que discutir.
- 4) Si es cierto
- 5) Es parcialmente cierto, si bien en la clausula penal numeral decimo segundo las partes acordaron el pago de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.600.000), por incumplimiento de las partes. Y mis prohijados no han incumplido.

6) No es cierto que mi representado adeude arrendamiento del mes de junio de 2019, mi representado bajo la gravedad de juramento manifiesta que se acercaban a un GanaGana y desde allí cancelaban los canones de arrendamiento, de igual manera algunas veces se le entregaron en efectivo, así como también en la presentación de la demanda se aportaron recibos de pago firmados por los propietarios del bien inmueble.

Quieren hacer incurrir en error al despacho, se me hace extraño que los propietarios recibieran los pagos de otros meses y no dijeran nada sobre el mes de Junio de 2019.

7) Es parcialmente cierto, si bien es cierto en la **clausula quinta mejoras**, dichas mejoras se realizaron y por tal razón el demandante **PALMA REINOSO Y REINOSO MORENO**, en los recibos que se le cancelaron a ellos y que tienen su firma de recibido de pago de arrendamiento de los siguientes meses.

- ✓ 17 de noviembre de 2019 cancelo el valor de (\$500.000) por concepto de arriendo del mes de noviembre, de ese valor se descontaron (\$200.000) por pago de material para cambio de sistema eléctrico.
- ✓ 7 de diciembre de 2019 cancelo el valor de (\$500.000) por concepto de arriendo del mes de diciembre, de ese valor se descontaron (\$100.000) por pago de material para cambio de sistema eléctrico. el valor de mes de ciertos recibos descuenta Cincuenta mil pesos
- ✓ 16 de noviembre de 2019 se les consigno por medio de un GANAGANA el valor de \$339.200 pesos, por haber sido consignado en un GANAGANA, no se identifica el concepto del pago.
- ✓ 02 de abril de 2020 se les consigno por medio de un GANAGANA el valor de \$338.600 pesos, al igual que el anterior, por haber sido consignado en un GANAGANA, no se identifica el concepto del pago.
- ✓ 08 de enero de 2020 cancelo el valor de (\$500.000) por concepto de arriendo del mes de enero de 2020, de ese valor se descontaron (\$100.000) por pago de material para cambio de sistema eléctrico.

8) No es cierto el servicio de energía (Celsia N° 10191912974) esta al día, el cual mi prohijado ha venido cancelando oportunamente.

igualmente mi prohijado por autorizacion de los propietarios del bien inmueble ubicado

212

en la carrera 3 calle 2 numero 2-29 barrio centro del municipio de alvarado realizo la adecuación y respectivo cambio de medidor de energía y viene cancelando dicho servicio oportunamente.

9) No es cierto: que mi prohijado este debiendo el servicio de acueducto y alcantarillado, ya que el señor demandante adeuda 68 meses del servicio por lo cual la empresa le envia solicitud de cobro persuasivo, esa deuda no se le debe imputar a mi prohijado.

Ya que en el local panadería de acuerdo a evidencias que apporto en su momento se evidencia las canecas en las cuales se tiene depositada agua para lo que se requiera y la alberca esta vacia, ya que por sanidad y limpieza no se puede tener llena y para evitar el sancudero.

Recordarle a los demandantes que cuando se recibió el bien inmueble los propietarios tenían un acumulado de deuda y mas de una vez se les sugirio arreglar esa deuda; pero no fue posible obtener el pago de lo adeudado por parte de los propietarios en ese servicio.

Mi prohijado ha venido cancelando oportunamente la deuda actual y esta al dia hasta la fecha.

10) nada que discutir

A LAS PRETENSIONES

Señor Juez, con base en lo anterior, nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la demanda por basarse en hechos infundados, por haberse vulnerado el derecho al debido proceso y no haberse agotado el procedimiento pertinente a fin de permitir al arrendatario la cancelación de lo legalmente adeudado, advirtiendo que siempre hemos estado dispuestos e interesados y con el ánimo de cancelar la obligación referente a los canones de arrendamiento adeudados en el menor tiempo posible.

Prueba de ello son los 42 audios, enviados al demandante, de parte de mi prohijado desde el 24 de septiembre de 2021 hasta el 23 de agosto de 2022, en los cuales se solicita suministren un numero de cuenta para poder consignar el valor de los arriendos, o en su defecto se manifiesten para hacerles llegar el dinero.

Si a bien lo tiene su señoría se le harán llegar dichos audios, esto con el fin de demostrar que ha sido omisión por parte de los demandantes y no por parte de mi prohijado.

De igual manera se le dejaban mensajes y se le hacían llamadas al numero de abonado móvil N° 3202883561, mensajes y llamadas que nunca respondio.

Con esto se busca demostrar que los señores demandantes PALMA REINOSO Y REINOSO MORENO, en varias oportunidades se negaron a tener comunicación con

los demandados y hacian caso omiso a facilitar un numero de cuenta para la respectiva consignación de los canones de arrendamiento, asi como tambien se negaron a contestar teléfono móvil y los mensajes de whatsapp.

Señor Juez, con base en lo anterior, nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la demanda por basarse en hechos y versiones que quieren hacer incurrir en error al despacho, con hechos infundados, por haberse vulnerado el derecho al debido proceso y no haberse agotado el procedimiento pertinente a fin de permitir al arrendatario la cancelación de lo legalmente adeudado, advirtiendole que siempre hemos estado dispuestos e interesados y con el ánimo de cancelar la obligación referente a los canones de arrendamiento adeudados en el menor tiempo posible.

PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:

Indica el demandante en el hecho Sexto de la demanda que el arrendatario señor **ALEX FERNANDO BARRERO BALTAN**, se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde junio de 2019 hasta la fecha de la presentación de la demanda lo que finalmente significaría que mi prohijado adeuda la suma (Diecinueve Millones Quinientos Mil Pesos que equivalen a 39 meses de arriendo (\$ 19.500.000), ello no puede surgir como cierto, pues los cánones de arrendamiento son propios de un contrato de arrendamiento y es claro ya que como pruebas aportadas por los señores **demandantes Palma Reinoso y Reinoso Morenos**, se aportaron pagos de arrendamientos de diferentes meses incluyendo años de 2019, 2020, y parte del 2021. En el acápite de pruebas anexare el pago de los canones de arrendamientos consignados y recibos de pago, al igual anexo consignación realizada al Banco agrario, ya que es la única forma de poder pagar lo adeudado en arriendo, debido a la omisión de los propietarios del bien inmueble para facilitar el pago de dicha obligación mensual.

Es de recordar que con la pandemia el DECRETO LEGISLATIVO 579 del 15 de abril de 2020, en el cual estipula lo siguiente con respecto a vivienda arrendada puede ser urbana o comercial “

TÍTULO I ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACIÓN HABITACIONAL y COMERCIAL ARTÍCULO 1. Suspensión de acciones de desalojo. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo

dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por períodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003. ARTÍCULO 2. 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 DECRETO NÚMERO 579 Página N° 7 "Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica 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. ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales 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 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. ARTÍCULO 4. Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes. ARTÍCULO 5. Inicio del contrato de arrendamiento. “

Es de tener en cuenta que mi prohijado a pesar de conocer el Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020, Anteriormente descrito fue responsable y pago los cánones de arrendamientos a los cuales estaba obligado, **el señor demandado BARRERO BALTAN**, lo que ha hecho es el cuidado del bien inmueble para su beneficio y el beneficio del propietario a posteriori, como lo demuestran los recibos y evidencias fotográficas de los arreglos y adecuaciones realizadas a la propiedad, las cuales apporto a la contestación de esta demanda, con el fin de demostrar que lo que se esta cobrando no es lo correcto y están faltando a la verdad, con la documentación aportada por parte de la parte demandada. Lo que busca la parte actora en el proceso de la referencia es un beneficio económico, ya que el bien inmueble esta arreglado y organizado y limpio a diferencia de como fue entregado.

Con esta documentación quedaría claro los pagos que mi prohijado ha realizado.

228

EXCEPCIONES DE MERITO.

COBRO DE LO NO DEBIDO: están cobrando a mi prohijado valores que No adeuda, ya que queda demostrado en las pruebas que aporto, en el acápite correspondiente-documentales que el demandado no adeuda nada, ya que estas obligaciones son de tracto sucesivo a causa del contrato de arrendamiento. Por lo anterior considero señor juez que los demadados lo que quieren es hacer incurrir en error al despacho , cobrando lo que no se adeuda.

Todo lo anterior lo informo al Despacho, según lo narrado a este defensor, por los demandados y agregan además que todo lo pueden confirmar la persona que indicaré en las pruebas y que está dispuesta a declarar como testigos para aclarar los hechos.

OBJETO: LA liquidación aportada por la señora contadora **VIVIANA HERNANDEZ**, toda vez que tiene en cuenta intereses moratorios que no corresponden a la realidad ya que no hay deuda por pago de arrendamientos.

TESTIMONIOS:

- ✓ Solicito tener en cuenta el testimonio de la señora **CAROLINA LOMBANA**, identificada con numero de cedula de ciudadanía N°1110060331, correo electronico la cual puede ser ubicada por intermedio mio o al numero móvil que aporto- **numero de teléfono móvil- 3165542395.**
- ✓ **Solicito Interrogatorio** el cual hare en su momento o aportare a su despacho en sobre cerrado, para los señores Demandantes **Palma Reinoso y Reinoso Moreno**, con el objeto de demostrar que mis representados han actuado de buena fe y no han incumplido con los pagos de canones de arrendamiento.
- ✓ **Solicito que mi representado ALEX FERNANDO BARRERO BALTAN**, pueda ser escuchado y manifieste los hechos y circunstancias que dieron lugar a este litigio.

PRUEBAS DOCUMENTALES.

- ✓ Poder para actuar a mi nombre
- ✓ Téngase como pruebas documentales presentadas con la contestación de la demanda como son :

- ✓ Recibo de la empresa de servicios públicos del municipio de Alvarado, en un folio.
- ✓ Carta de cobro persuasivo en donde se evidencia la mora de los demandantes, en un folio.
- ✓ Consignación de depósitos judiciales del banco Agrario fechada el día 29 de agosto de 2022, por valor de (\$5.110.075), en un folio
- ✓ Historial de Celsia Colombia, en donde se evidencia que el demandado está al día y no ha tenido mora en ningún momento; en tres folios.
- ✓ Copia del recibo de energía del mes de agosto 2022 cancelado, en un folio.
- ✓ Copia del recibo de gas al día, en un folio.
- ✓ Copia de algunos recibos de pago de arrendamiento fechados 19 de mayo de 2021, por valor de \$2.000.000, de cuatro meses de arriendo; copia del recibo de pago de arriendo de Junio 10 de 2021 por valor de (\$500.000); y recibo de pago de arriendo del mes de mayo 13 de 2021 por valor de (550.000), todos estos recibos en un folio.
- ✓ Copia del recibo de caja menor fechado el día 23 de septiembre de 2021, por concepto de arriendo de 2 meses de Julio y Agosto de 2021 por valor de (1.000.000)
- ✓ Aporto imágenes de fotografías del antes y el después de la entrega del bien inmueble arrendado por los demandantes, en donde se evidencia el desaseo y el abandono en que la entregaron y las adecuaciones que se le realizaron para poder hacerla habitable para local comercial.
- ✓ Imagen de alberca vacía, en dos folios.
- ✓ Imagen de canecas con agua para el aseo y demás necesidades. En un folio
- ✓ Imagen del techo como lo entregaron, en dos folios.
- ✓ Imagen del piso y desaseo en que estaba el bien inmueble sin piso y con cosas, que nunca fueron recojidas por los propietarios, en un folio.
- ✓ Imagen del techo que da a los baños que tenía un árbol y los respectivos daños que ocasiono, en tres folios.
- ✓ Imagen del techo del bien inmueble de como se recibió, en tres folios.
- ✓ Imagen del cambio de medidor de Celsia por antigüedad, en un folio.

- 2157
- ✓ Imagen del antes y después de las adecuaciones de techos posturas de lamparas led, y adecuación de la cocina, el salón de onces el baño y los pisos que son en cerámica, pintura de todo el local y demás adecuaciones como se evidencia en registros fotográficos, en seis folios.
 - ✓ Imagen de arreglo del alcantarillado, que hubo que realizar y pagar mi prohijado ya que el negocio se inundo, en tres folios.
 - ✓ Imágenes de los ahorros realizados mes a mes del dinero del arriendo desde el mes de noviembre de 2021 hasta el mes de agosto de 2022, en cuatro folios.
 - ✓ Imagen del recibo de caja menor, fechada el 21 de octubre de 2021, por valor de (\$485.000) por concepto de destaponamiento del alcantarillado, acometida en el local panadería Bulira, pagado al señor Juan Eduardo Herrera, este trabajo se cancelo con el dinero del arriendo del mes octubre de 2021, en un folio.
 - ✓ Imagen del recibo de caja menor, fechada el 09 de marzo 2022, por valor de (\$655.000) por concepto de destaponamiento del alcantarillado, acometida en el local panadería Bulira, pagado al señor Juan Eduardo Herrera, este trabajo se cancelo con el dinero del arriendo del mes noviembre de 2021, en un folio.
 - ✓ Imágenes de pantallazos de los mensajes que se le escribían al señor demandante con el fin de poder solucionar problemas en el local y demas
 - ✓ Copia del acta de defunción del señor Gerardo rodriguez Rojas, en dos folios, con el fin de demostrar el porque da contestación a este proceso un solo demandado.

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Señor Juez, es de su competencia saber de la presente contestación por estar conociendo de la demanda principal estipulada en el asunto de la referencia.

PETICION ESPECIAL:

- ✓ **Solicito a su señoría concederle a mi representado el termino prudencial estipulado por la ley para la entrega del bien inmueble, ya que es una panadería que goza de prestigio y nombre, la intensión es la entrega del bien inmueble, y no como quieren hacer ver los demandantes de quedarse**

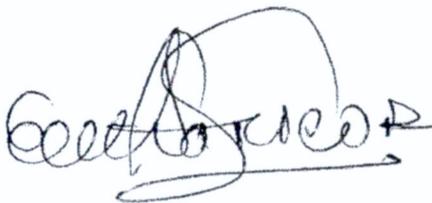
mi prohijado en ese lugar, lo que se pretende es conseguir un lugar o sitio para trasladarse, sin desmejorar el nombre de la Panadería Bulira.

- ✓ Solicito no se condene en costas a mi prohijado ya que queda demostrado que el señor demandado BARRERO BALTAN no adeuda canones de arrendamiento.

NOTIFICACIONES

- ✓ EL DEMANDANTE Y SU APODERADO. Conservan las direcciones tal como lo expresaron en la demanda.
- ✓ EL DEMANDADO. ALEX FERNANDO BARRERO BALTAN, Conserva la misma dirección. Correo electrónico: samiro1203@hotmail.com-solucionesatiempodeltolima2017@hotmail.com
- ✓ EL DEFENSOR. Las recibiré en la secretaría de su Despacho o en la Calle 3 Numero 10-15 oficina 201 Bloque D- Barrio Belen Ciudad Ibagué, correo electrónico: esmeraldarico2@hotmail.com.

cordialmente.



ESMERALDA RICO R.
C.C. No 65.710.785 de Líbano
T.P. 157.519 C. S. J.