

Señor
JUEZ QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS DE SANTA MARTA
E.S.D

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION- RADICADO No.259-2018.

HERIBERTO MANUEL GARCIA CHARRIS, mayor de edad, vecino de esta ciudad, apoderado en este proceso, estando en la oportunidad procesal, me permito presentar el RECURSO DE REPOSICION en contra del auto de fecha 9 de junio de 2022, por ser ilegal y contrario a la Constitución Nacional de Colombia. El cual se dan las siguientes órdenes:

1.- **ORDENAR** al demandante que dentro del término máximo de 5 días, contados a partir de la notificación de esta providencia DEVUELVA a órdenes de este juzgado y a nombre de la señora MILAGROS LLANES GONZALEZ identificada con la cedula No. 1.110.472.353 la suma de \$6.024.471.00

2.- En caso de incumplimiento de la orden anterior, **se DISPONE** que cualquier dinero que se reciba producto de las cautelas que se encuentran vigentes dentro de este proceso, se vaya entregando a la rematante, hasta concurrencia de \$ 6.024.471.00

El recurso lo sustento de la siguiente manera, señora Juez para que usted de esa orden legitima con relación al numeral "uno" de dicho auto, tiene que haberse revocado el auto, y usted no se hizo. Entonces siendo así las cosas es una orden ilegal.

Con relación a la orden del numeral "DOS", mucho menos porque usted señora Juez no puede afectar los intereses de mi cliente porque mi cliente ya dispuso del dinero entregado por su crédito, ya hace tanto tiempo que se recibió dicho dinero. El juzgado deberá responder de otra manera pero no mi cliente, ya que a ella se le entrego el dinero y canceló los honorarios del abogado.

Señora Juez independientemente de la motivaciones que tenga porque es un derecho de petición Artículo 23 de la constitución Nacional, este no puede modificar a un acto que se encuentra en firme y que produjo efecto jurídico y que está protegido por el artículo 455 C.G.P, es norma de "ORDEN PUBLICO".

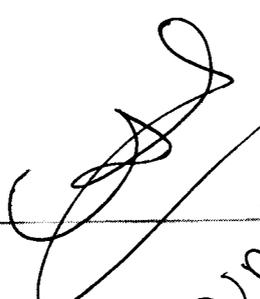
ARTICULO 455. Saneamiento de nulidades y aprobación del remate.

Las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación.

Las solicitudes de nulidad que se formulen después de esta, no serán oídas.

La ordenes dada en dicho auto por la señora Juez transgrede el ordenamiento juridico de manera ostensible, por lo tanto, no es acorde a la naturaleza del asunto y el sentido del proceso queda distorsionado a tal punto que afecta las garantías constitucionales de mi poderdante, al señalar que si mi cliente no devuelve dicho dinero usted le va a recortar de los dinero que ingresen por cautela en ese despacho, no señor mi cliente no tiene por qué soportar lo que se señala en el auto ilegal.

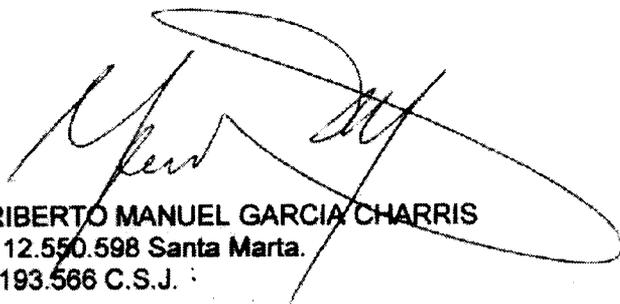
Ahora señora juez la señora que remató el vehículo conocía de antemano cuales eran las obligaciones o deudas de dicho vehículo, por eso la ley o norma le señala cinco (5) días, ya ella conocía la situación en la que se iba a meter y acepto no previendo esta situación.


Junio 15/22

Debe tenerse en cuenta que en sentencia T-753 de 2014 se advirtió "Es claro para la Sala que le está vedado al juez variar los parámetros establecidos en la sentencia, en consecuencia, no puede alterar o modificar los rubros a ejecutar cuando estos han sido ya objeto de contradicción en el curso del proceso.

La sentencia no puede ser modificada por el juez que la proferió, sino por el juez de segunda instancia cuando la sentencia dictada por el juez de primera instancia es apelada por una de las partes, de manera que un juez no puede modificar o cambiar su propia sentencia una vez la ha proferido.

Atentamente,



HERIBERTO MANUEL GARCIA CHARRIS
CC. 12.550.598 Santa Marta.
T.P 193.566 C.S.J.

**Daisy Rafaela Martínez Jiménez
Especialista Derecho Civil-Familia
U. Externado de Colombia.**

Señora

**JUEZA QUINTA de PEQUEÑAS CAUSAS y COMPETENCIAS MULTIPLES de SANTA MARTA
– MAGD.**

E.S.D.

Referencia: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO ARRENDADO**

Demandante: **CARLOS ENRIQUE ROSAS CARDONA**

Demandados: **KELLY JOHANA CUDRIZ BASTIDAS y Otros.**

Radicado: **47-001-4189-095-2021-0584-00**

Asunto: CONTESTACIÓN DE DEMANDA CON EXCEPCIÓN DE FONDO

Respetada Señora Jueza;

DAISY RAFAELA MARTINEZ JIMENEZ., abogada en ejercicio, vecina de esta ciudad, identificada civil, y, profesionalmente, como aparece al pie de mi firma, encontrándome dentro del término legal, y, actuando en este proceso en calidad de Apoderada judicial del también Demandado, señor **EDUARDO JOSE PEREZ CERVANTES**, según Poder debidamente conferido, y, que, con este escrito le aporé, y, amparada en el **artículo 384 del C.G del P.**, me permito **DAR RESPUESTA A LA DEMANDA** que en su contra, entre otros, instauró el señor **CARLOS ENRIQUE ROSAS CARDONA**, y, la que les fuera Notificada el día 19/10/2021, mediante correo certificado, y, frente a la cual me pronunciaré así:

A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es **parcialmente cierto**, De igual forma, es oportuno resaltar, que, el contrato fue suscrito, y, legalizado, ante Notario, como se indica, en el hecho 1. de la referida demanda, **pero** el día **28 de Septiembre del año 2015**, tal cual consta en el sello, de las autenticaciones de la firma de los arrendatarios, **EDUARDO PEREZ, KELLY CUDRIZ, y, ANDERSON CHACON**. Esta aclaración es necesaria por aquello de la cancelación de los cánones, porque en este caso desde siempre el señor ANDERSON, siempre le paga desde ese momento en la misma fecha a veces antes. Y, nunca hubo ningún inconveniente.

Los arrendatarios resaltan en este punto, que.- El día **28 del Mes de Septiembre, del año 2015**, suscribieron este contrato de arriendo, **del inmueble indicado, pero** sin una de las habitaciones, que, lo conforman, porque la misma la seguiría ocupando, el arrendador, con cosas personales guardadas. A este contrato se le adicionó, que, se suscribía, con intención de compra del inmueble.

También señalan:

Que, dicho inmueble, al momento de solicitarlo en arriendo, se encontraba en muy regular, casi que, en mal estado, y, por ese motivo, habían que realizarles unas mejoras locativas necesarias **urgentes**, para poderlo habitar, porque en razón a que estaba desocupado, y, las humedades, propias del sector, las paredes estaban bastante deterioradas, (**aporto fotografías**). Estas reparaciones necesarias, no esperaban, porque la arrendataria, para ese momento, se encontraba, en **estado de embarazo ya a término**, razón por la cual las partes acordaron, que estas fueran reparadas, y, la casa pintada, **por parte de los arrendatarios**, conciliando de esta manera desde el comienzo las reparaciones necesarias locativas, y, que serían canceladas posteriormente por el Arrendador, quien no estaba en condiciones económicas para hacerlas.

Estas reparaciones son continuas o anuales, porque, no se presenta **por el uso**, como sería el de pintar las paredes, en este caso, el trabajo es de buscar albañil, picar, pared, resanar, utilizar material especial para dicho trabajo, y, pintar no se trata de mantenimiento, (pintura), sino de mejoras necesarias, al inmueble, de lo que tienen pleno conocimiento el arrendador por la misma condición del sector de humedad. (**aporto mensajes y fotografías**).

SEGUNDO: Es cierto, y, no se discutirán los linderos del inmueble.

TERCERO: Es Cierto el término de duración del contrato, tal cual consta en el contrato, en el respectivo acápite. Que como se podrá constatar, el que se prorrogó desde entonces, hasta ahora. De eso hace **SEIS (06) años**. Lo que significa que el contrato ha sido cumplido cabalmente, por los arrendatarios.

CUARTO: Es Parcialmente cierto, ese fue el valor del canon de arriendo pactado, y, sus aumentos, lo que, **NO** es cierto, que los arrendatarios hayan o estén en mora, como lo indica la apoderada del demandante, cuando en este punto coloca como exigencia la cancelación de los cánones desde el **mes del 1º de Abril, al 30.....**siendo que la togada, tenía plena conocimiento, desde el primer requerimiento, que, los cánones estaban siendo consignados, en la **cuenta judicial del Banco Agrario de Colombia**. por los motivos que explicaré al proponer la correspondiente excepción.

De todas formas al respecto hay que resaltar, que, en cuanto al monto y la diferencia cancelada, del canon, esto responde, a la suma, indicada en cada año, por el arrendador a los arrendatarios, eso, por un lado, y, por el otro lado es, sustraída, del mismo, unas cantidades por orden del arrendador, para el pago de los abonos a la deuda contraída con anterioridad, de los servicios por concepto de **Acuerdos de pago**, realizado con las empresas, y administración, y, el arrendador, con las **Empresas de Servicios Públicos**, y,

con la Administración (el arrendador al momento de arrendar el inmueble, a los hoy demandados, el mismo, no contaba con la prestación de ningún servicio suspendidos por mora), es la razón por la cual el señor **ANDERSON** cancela el canon descontándole lo que cancela mensualmente en cada empresa, y, en la administración, de dichas deudas y/o acuerdos. Con autorización del arrendador. He aquí la explicación del monto cancelado, directamente y desde el mes de Marzo de este año, consignado.

QUINTO: Es Falso, si lo que se pretende es decir que los arrendatarios realizaron mejoras sin el consentimiento del arrendador, antes por el contrario todas han sido **NECESARIAS, y, COMUNICADAS y AUTORIZADAS**. De lo contrario hubiese sido imposible habitar dicho inmueble como viene explicado en las respuestas anteriores. Lo que se corrobora con todos el tiempo vivido, a la **fecha 06 años**.

SEXTO: Es Falso. Lo que ocurrió fue, que, con ocasión a unos comunicados enviados por el arrendador, y, en el que, en uno de ellos, decidió, entre otros, dar por **terminado Unilateralmente** el contrato de arriendo,... los arrendatarios, decidieron **CONSIGNAR**, los cánones de arriendo, en la cuenta de depósitos judiciales del **BANCO AGRARIO NACIONAL**, lo que se le puso en su conocimiento, con la respuesta de uno de ellos, en el que se le anexó dicha consignación. (aporto documentos) y, con relación, a lo de las Mejoras, fueron necesarias, lo que, demuestro al Despacho con todas y cada una de las Pruebas plasmadas en las fotografías, y ,en los mensajes de texto, escritos de los celulares de los señores Anderson y Carlos; así como las consignaciones, realizadas no ahora por lo adeudado sino, **realizadas, mes a mes, y, de lo que tiene pleno conocimiento el demandante, quien quiere, es, evadir el Pago de lo adeudado, por concepto de las Mejoras necesarias realizadas y Autorizadas.**

Nunca se podrá si quiera pensar, que, un inmueble asistido mantenido y mejorado, este deteriorado, resulta inverosímil, e incongruente, tal afirmación.

SEPTIMO: Es Falso completamente, y, es que, con las mejoras realizadas por los arrendatarios, y, autorizadas por el arrendador, es como se ha valorizado el Bien, como indiqué anteriormente sin ellas no hubiese sido posible habitarlo. por los motivos que se explicaron precedentemente, mucho menos, pudieran hoy pedir por la venta el monto que le colocó, gracias a las mejoras efectuadas por los arrendatarios. Y su mantenimiento.

OCTAVO: Esto no corresponde a un hecho de todas maneras no alcanzó a visualizar esta cláusula.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas, y, cada una de las pretensiones de la parte demandante, y, ruego a la **Señora Jueza**, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes **EXCEPCIONES DE FONDO**, y, por lo tanto se desatiende lo solicitado por el demandante, y se condene a pagar lo adeudado, por los conceptos, legales que posteriormente relaciono.

Propongo la EXCEPCION de INEXISTENCIA de la OBLIGACIÓN:

Su Señoría; Indica el demandante en el hecho Tercero (3)., de la demanda, la que presentó en el mes de Junio del año que avanza, que los arrendatarios señores, EDUARDO JOSE PEREZ CERVANTES, KELLY JOHANA CUDRIZ BASTIDAS, y, ANDERSON CHACON MONTERO, no sean escuchados hasta tanto no cancelen los cánones de arrendamiento adeudados, y, señala que, los que van desde el 1º de abril al 30 del mismo mes, y los que llegaren a causarse, se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de Abril del año 2021. Afirmación, que, no puede surgir como cierta, porque los Arrendatarios no adeudan un solo mes de arriendo, toda vez, que, los mentados cánones de arrendamiento, y, no desde el Mes de Abril sino, desde el Mes de Marzo del 2021, han sido depositados, MES A MES, en la cuenta judicial del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, a nombre, y, a favor, del señor CARLOS ENRIQUE ROSAS CARDONA, y, lo que se colocó en conocimiento del demandante, como vienen dicho, por lo que, hasta este momento el contrato se encuentra a paz y salvo. Entonces encontrándose que, las partes se encuentran hasta ese momento a paz y salvo, quiere decir que de ahí, para atrás, no hay deudas, hasta la fecha de la presentación de la demanda (Junio de 2021), entonces cómo van a cobrar lo, que no se debe? Por tal razón debe ser declarada probada, con sus consecuencias legales. Aporto el mensaje de texto mediante el cual le coloqué en conocimiento a la apoderada del señor CARLOS ROSAS, (no se si ahora es la misma o cambio), cuando realizo el primer requerimiento por pago del canon; de la decisión de consignar los mentados cánones de arriendo, en el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, encontrándonos en condiciones de entregar las originales físicamente, si el Despacho, así lo requiere. Lo que conllevará al Despacho, como sanción, a que los valores por los cánones de arriendo depositados sean devueltos a los arrendatarios, tal cual lo indica el legislador en estos casos. De igual forma, aporto, el documento que contienen la respuesta presentada al arrendatario con motivo de un comunicado en el que se le anexó copia de la consignación. De la que solicito, sea declarada probada, con las consecuencias legales establecidas por el Legislador en estos casos.

Señora Jueza, en este orden de ideas, es preciso advertir, que, el Demandante, Arrendador, señor **CARLOS ENRIQUE ROSAS CARDONA**, el real asunto que subyace en este proceso, no es propiamente la restitución de un inmueble arrendado, por Mora, y, mucho menos porque se hayan realizado mejoras según él sin su consentimiento, porque lo que realmente ocurrió, fue que, antes de presentarse el inconveniente de la Pandemia, las partes, estaban en conversación de **COMPRA – VENTA**, del inmueble, e incluso el señor **CARLOS ROSAS**, le había enviado un borrador de la Promesa de Compra – Venta. Lo que no se pudo en ese momento por la situación presentada, pues los BANCOS suspendieron los créditos para este tipo de negociación. A eso se le aunó, que el señor Arrendador, ahora Vendedor, después que el señor **ANDERSON CHACON**, construyó el depósito del agua potable, inmediatamente cambió el valor del inmueble lo incrementó Gracias a la labor o gestión de la Mejora Necesaria, realizada por el ahora, (en ese momento), Comprador.

Refiere el señor **ANDERSON**, que en ese momento en el que, él le hace ver las dos situaciones, con el propósito de llegar a un arreglo para ver si era posible la compra venta,

es cuando dicho señor le envía un Comunicado, Dando por Terminado el Contrato de Arriendo. Comenzaron los desacuerdos con el arrendador.

Entonces, queda claro de esta manera, que, la **TERMINACION DEL CONTRATO, NO FUE**, por los hechos en los que, se motivó, en la presente demanda, sino porque, no se efectuó la negociación, y, porque en el mismo Comunicado le encarece unilateralmente el canon de arriendo en **NOVENTA MIL (\$90.000) Pesos**, justificándolo en el sentido de que como, se desocupó la habitación, ellos podían contar con la misma, a lo que los arrendatarios le manifiestan que **NO** les interesaba la habitación porque ellos seguirían ocupando solo dos. Como siempre venían haciéndolo. E incluso el señor **CARLOS ROSAS**, le pide el favor de que le desocupe, la habitación, y, le solicita el favor, de que le venda lo que pueda vender de las cosas que estaban ahí guardadas, y, que unos juguetes se los entregara, a su dueño, que es un vecino, del mismo sector, entre otras cosas. Favor al que, el señor **ANDERSON**, accedió, le colaboró, y, también le tocó mandar a reparar esa habitación porque había demasiada humedad, y, mo, de tantos años cerradas, sin aseo etc...y, ellos habitando dicho inmueble con sus dos niños.

Lo aquí indicado como viene dicho, los arrendatarios se encuentran en condiciones de **CORROBORARLO**, mediante las pruebas Necesarias Pertinentes y Conducentes, que, con este escrito, me permito aportar, más una Memoria en la que constan las conversaciones en viva voz, entre los señores **CARLOS ROSAS CARDONA y ANDERSON CHACON MONTERO**, en todo lo acordado, y, lo que indiqué líneas arriba.

Indican los Arrendatarios, hoy Demandantes, que, Aunado, y, **muy Posterior**, a las mejoras, señaladas, precedentemente, le, expusieron, al **Arrendador la NECESIDAD** urgente, que, había, y, tenían, de la **construcción del depósito de agua, subterráneo para almacenar la misma**, porque **quedaban días sin agua potable**, pidiéndole el favor a los vecinos. **Resaltándole** además que se le valoraría el inmueble. **El arrendador, asintió, lo solicitado, y, le propuso que la hiciera y después él se las cancelaría...**

El Arrendatario **ANDERSON**, que es el que se encarga de buscar a los trabajadores, los materiales, y, cancelarles, le envió dos cotizaciones, optó por una de ellas, y, autorizó el trabajo. Los arrendatarios, no escatimaron esfuerzo ni material ni el pago del dinero a tiempo para que se realizara dicho trabajo, asumiendo su cancelación temporalmente, porque no es un secreto que aquí en **Santa Marta**, padecemos mucho del agua potable, y, por ese inconveniente, **TODAS las casas en general, cuentan con un DEPSOTIO DE AGUA**, por lo menos las del conjunto residencial **"VIILA TOLEDO"**, que es donde se encuentra ubicada éste.

Aseguran los arrendatarios, que, al Arrendador le pareció bien, y, aceptó, que era una necesidad, pero como en las otras ocasiones, informó que **NO tenía el dinero**, que se hicieran las cotizaciones, y, se las enviaran, para ordenar el trabajo, pero aclarando inmediatamente que los costos, en el momento fueran cancelados por los arrendadores, y, que, posteriormente les cancelaría dichos dineros.

No pensaron jamás que traería ningún problema, devolverles el dinero, adeudado, por esa, y, todas las **mejoras necesarias locativas** realizadas al inmueble, por las que, a la fecha de hoy, se encuentra **SANEADO** en todo sentido (materialmente, como con los servicios públicos. Y, Valorado por las mismas, lo que le ha permitido al Arrendador, ofertarlo para su venta.

Aseguran los arrendatarios, que, el día 04/01/2021, el Arrendador, señor CARLOS ENRIQUE ROSAS CARDONA, se presentó al inmueble, con el fin de establecer algunas pautas, respecto a la compra - venta del mismo, y, de los dineros adeudados, siendo sorprendidos, por dicho señor, quien, de manera unilateral, cambió el precio del inmueble, lo que los arrendatarios no le aceptaron, (parece que, en represaría), les dio por TERMINADO EL CONTRATO DE ARRIENDO, sin ninguna causa, y, no acepta, Cancelarles el dinero, por el valor completo del depósito del agua, del que obtuvo a tiempo los costos, así como el valor correspondientes a las Mejoras Locativas necesarias, señaladas en los hechos anteriores, porque de los dineros cancelados a las E.P.S. y a administración, no se los adeuda porque estos son descontados del canon de arriendo como viene dicho.

Los arrendatarios recibieron una carta, a la que, el ARRENDADOR denominó **COMUNCADO 001, de fecha 10/01/2021. Y, al que, Los arrendatarios, oportunamente le responden haciéndole caer en cuenta de un error, y recalcándole lo adeudado y las condiciones de sus pagos, de igual forma haciéndole las exigencias de las obligaciones generadas por la terminación del contrato, en los términos en que lo hizo. (aporte comunicado y respuesta).**

Con fecha **23/02/2021, nuevamente el arrendador les envía otro Comunicado, esta vez, aceptando el error, cometido con relación al borrador del escrito de la promesa de compra - venta, y, a la vez, les autoriza que le VENDAN los muebles, que tiene en la habitación, que, nunca les arrendó, y, que los juguetes allí guardados, también se los entregaran al vecino, porque les pertenecían.**

Al respecto el señor **ANDERSON, y, la señora KELLY, se encargaron del favor, y, así fue como le vendieron lo que estaba ahí, en buenas condiciones, enviándoles dichos dineros. De igual forma entregaron al vecino los juguetes tal cual les indicó el arrendador. Pero como quiera que esa habitación había estado cerrada con tanta cosa, al momento de desocuparla, hubo que arreglarla, picar las paredes llenas de salitre, y, humedades, muy sucia etc....y habitando el inmueble, no se podía dejar en esas condiciones esa habitación que hace parte de la casa, por esa razón también fue puesto en conocimiento del señor las condiciones locativas de esa pieza, procediendo a autorizar su restauro. (aporte comunicado y fotos).**

El arrendador, Les envía, a los Arrendatarios **otro comunicado, indicándoles el valor nuevo del arriendo, el que hizo, o reajustó, con base a la habitación desocupada, y, el que NO le fue aceptado tal cual se lo informan, en la respuesta a dicho comunicado, tampoco acepta el valor de los adeudado, ni mucho menos cancela. (aporte documentos).**

Por lo anterior considero **Señora Jueza, que en el fondo de este asunto lo que hay es unas indemnización, o prestaciones por cancelar, así como el pago por parte del arrendador, y,**

a favor de los arrendatarios, **UNAS MEJORAS NECESARIAS, Y, AUTORIZADAS**, que **cancelar, pero nunca**, un contrato de arrendamiento incumplido, así:

Los Demandados, y, Arrendatarios, señores **EDUARDO JOSE PEREZ CERVANTES** identificado con la C.C. No. **85.470.247**, **ANDERSON CHACON MONTERO**. C.C. **1.082.847.881**, y, **KELLY JOHANNA CUADRIZ BASTIDAS**. C.C. **1.085.225.358**, necesitan, por tener derecho, que:

- a) El Demandante, les **CANCELE**, los dineros que, les adeuda, por concepto de las **INDEMNIZACIONES**, a que tienen derecho, en sus condiciones de **ARRENDATARIOS**, por más de **SEIS (06) años**, en un inmueble de su propiedad, y, por haber sido quien diera Unilateralmente, Por Terminado el Contrato de Arriendo.
- b) Tal cual se encuentra establecido en el **numeral 7 del Artículo 22, de la Ley 803/03., y, el segundo párrafo del Literal "b" del artículo 23 de la misma Norma**, los que a la letra rezan;

"ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. ...

**7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de Arriendo,
...y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento".**

Y, el literal "b" del artículo 23 de la misma Ley, consagra:

"El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso";

A su Turno, el literal d) del mismo Artículo 22 establece:

"ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR...

- c) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el **contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento",**
- d) Además, se solicitó el reconocimiento de la suma de dinero correspondiente a mejoras necesarias y pagos de indemnización, sin discriminar las sumas pretendidas.

En este orden, **Su Señoría**, las sumas por esos conceptos quedarían, de la siguiente manera: Teniendo en cuenta que, el valor de Arriendo, a la fecha que se dio Aviso de la terminación

del contrato sería la suma de: **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$650.000.00) Pesos, M/cte.**

Tenemos entonces, que:

1.- La Indemnización por concepto del valor de los **TRES (03) Meses de Arriendo**, corresponde a.....**\$1.950.000.00**

Suma que resulta de la multiplicación del valor del arriendo por los 3 meses de arriendo.

2.- La indemnización por concepto del **1.5 %**, de los meses de arrendamiento, por los más de cuatro años de la vigencia del arriendo, corresponde a la suma de **NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL, Pesos.....\$975.000.00**

3.- La Deuda por concepto de MEJORAS NECESARIAS autorizadas y con pleno conocimiento del arrendador, realizadas por los Demandados, Discriminadas así:

Por concepto del Depósito de agua potable la suma de**\$4.400.000.00**

Por concepto de las mejoras realizadas año, por año la suma de**\$3.600.000.00**

Es decir la **inversión anual** para mantenimiento o mejoras al inmueble, era la suma de **SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/Cte..... 720.000.00**

Para un **TOTAL de Mejoras Necesarias OCHO MILLONES\$8.000.000.00**

Lo que, sumado, con las sumas por los conceptos de indemnización, descritas arriba, la deuda asciende a la suma de **ONCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS.....\$ 11.575.000.00**

Con sus respectivos intereses legales y moratorios si hay lugar a ellos.

Señora Jueza,

Este valor totalizado, entre Indemnización y Mejoras Necesarias, ya discriminados, precedentemente, es el correspondiente, a la deuda, de la que se exige su Pago, por parte del demandado en este proceso. Valor que, declaro, corresponde a la deuda, de la que se exige su cancelación, hoy, **bajo la gravedad del juramento**, el que se entiende prestado con la firma de este documento. (Artículo 206 del C.G del P).

Todo lo anterior lo informo al Despacho, según lo narrado a este defensor, por los demandados y agregan además que todo lo pueden confirmar con las Pruebas enunciadas,

o por las personas que indicaré en las pruebas y que están dispuestos a declarar como testigos para aclarar los hechos. y, como quiera que **NO, es** procedente la reconvencción. Los Demandados, solicitan del Despacho, que, le sean protegidos sus derechos que, como arrendatarios impecables y, los que, por Ley tienen derecho tal cual se relacionó, precedentemente.

PRUEBAS

Téngase como **PRUEBAS DOCUMENTALES** las siguientes:

- Requerimiento del arrendador por pago de arriendo y contestación al mismo.
- Copia de las Consignaciones de los cánones de Arriendos. De marzo a octubre mes a mes-
- Copia del borrador de la promesa del Contrato de compra venta.
- Copia de los 02 COMUNICADOS, enviados por el Arrendador a los Arrendatarios
- Copia de las 02 Respuestas, de dichos comunicados por parte de los Arrendatarios.
- Copia de los Mensajes Escritos por las partes, Tomados del celular de los demandantes, en lo que consta todo lo descrito en los hechos de esta demanda.
- Audios de las conversaciones respectos a la mejoras, y, demás,
- acuerdos, grabados en una Memoria, donde consta todo lo descrito en los hechos de esta demanda.
- Fotografías de todo lo detallado en el cuerpo de la demanda.
- Copias de las Facturas de la compra de los materiales, y, de la mano de obra. Canceladas
- Facturas de los servicios públicos canceladas y al día.
- Memoria que entregaré personalmente, al Despacho por medio de la Secretaria, por cuanto su contenido es demasiado pesado.

INSPECCION JUDICIAL:

Su Señoría, solicito de Usted, con el debido respeto, Con base en el artículo 384 - 8. Del C.G del P, se sirva fijar fecha, y, hora para llevar a cabo diligencia de **Inspección Judicial**, sobre el inmueble materia de la Litis,, con el fin de verificar el estado en que se encuentra, sobre todo, como consecuencia de las mejoras necesarias realizadas por los arrendatarios, y, su excelente mantenimiento.

INTERROGATORIO:

1 Sírvase Fijar fecha y hora, al demandado, señor **CARLOS ENRIQUE ROSAS CARDONA** para llevar a cabo diligencia de interrogatorio de Parte, el que, personalmente o en sobre cerrado, que haré llegar al Despacho oportunamente, adelantaré, sobre los hechos, y, pretensiones de esta demanda. Quien puede ser ubicado en el Correo electrónico: carrosasc1@hotmail.com o en el Teléfono Móvil: 301.4.51.24.26 ó 320.2.39.98.85. los arrendatarios desconocen la dirección de residencia y domicilio del Arrendador.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: La ley 820 del 2003., en el "ARTICULO 22, y, 24 -3-4 El Art 1993, 1995, 2010 del C.C.C. Código de Comercio: artículo 518, numeral 1. En Concordancia con el Art 384 del Código General el Proceso.

TESTIMONIALES: Si la Señora Jueza, considera necesario para aclarar que en el proceso realmente no existe el asunto discutido, y, que si, goza de veracidad, lo indicado por los arrendatarios, puede ordenar para ser escuchados los testimonios de los vecinos de siempre, señores: **FARIEL MORALES CARPIO**, quien se puede localizar en la **Calle 39 No 65-115, del Conjunto Residencial "Villa Toledo", Manzana M Casa No. 14** ó en el correo electrónico: fariel.morales.carpio@gmail.com este correo lo facilito el mismo señor al arrendatario.

CARMEN MARIA CASADIEGO CUAO, quien se puede localizar la **Calle 39 No 65-115, el Conjunto Residencial "Villa Toledo", Manzana M Casa No 02 O** en el correo electrónico: carmencasadiegos1@gmail.com este correo lo facilito el mismo señor al arrendatario.

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Sigue siendo suya Señor Juez.

NOTIFICACIONES

EL DEMANDANTE Y SU APODERADA. Conservan las direcciones tal como lo expresaron en la demanda. **EL DEMANDADO.** Conserva también la dirección.

LA DEFENSORA. Las recibiré en la secretaría de su Despacho o en la Calle 27 No. 7 B 61, B. "La Esperanza" de Santa Marta. O en el correo electrónico: abogadodaisyrafaela@hotmail.com

Sin otro Particular, con todo respeto, Me suscribo de la señora Jueza,

Cordialmente,



DAISY RAFAELAMARTIENZ JIMENEZ

C.C. No. 39.032.890

T.P. No.47.110 del C.S. de la J.

Santa Marta – Magdalena, en la Calle 27 No. 7 B 61, B. "La Esperanza" de Santa Marta. O en el correo electrónico: abogadodaisyrafaela@hotmail.com