



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA
Carrera 10 No. 4-48 Celular: 318-6469622

RADICADO: 2019-00698-00

RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

TRASLADO EXCEPCIONES PREVIAS

Del escrito contentivo de las excepciones previas formuladas por la parte demandada, se corre traslado a la parte demandante y se fija en lista de traslados de la fecha por el término de tres (03), que empieza a correr a las 08:00 a.m. del día **01 de marzo de 2021** y vence a las 4:00 p.m. del día **03 de marzo de 2021**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110 numeral 1° del C.G.P.

Floridablanca, veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

LILIAM ROCÍO BENAVIDES MENDOZA
Secretaria

CONTESTACION DEMANDA RADICADO: 2019-698

sonia esperanza lizarazo <sonlimo@hotmail.com>

Mié 14/10/2020 1:47 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Santander - Floridablanca <j01cmpalfloridablanca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos

Contestación alianza.pdf; Pruebas parte 1 alianza.pdf; pruebas parte 2 alianza.pdf; Pruebas 3parte alianza.pdf;

RESPECTUOSAMENTE ME PERMITO REMITIR LA CONTESTACION DE LA DEMANDA DTE: ALIANZA INMOBILIARIA DDO: MARISOL CABRERA, DEBIDO A QUE ESTE CORREO ESTA MUY PESADO, TUVE QUE DIVIDIR LAS PRUEBAS EN DOS PARTES, DE ACUERDO A ESTO ENVIARE DOS CORREOS, DIVIENDO LAS PRUEBAS YA QUE COMO LO DIJE ANTES SE ME ES IMPOSIBLE ENVIAR TODO DE UNA VEZ PORQUE SE DIFICULTAD LLEGAR EL CORREO A SU DESPACHO, DE ESTA MANERA LAS PRUEBAS LAS ADJUNTO CON COPIA EN LA NUBE YA QUE NO ENCONTRE OTRA MANERA DE ENVIARLOS

SOLICITO ME CONFIRMEN RECIBIDO

DTE: ALIANZA INMOBILIARIA

DDO: MARISOL CABRERA VELASQUEZ

PROCESO: DE RESTITUCION

RAD: 2019-698

JUZGADO: PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

SONIA E. LIZARAZO DE MORALES

Abogada

Calle 36 No. 12-19 Oficina 203

Tels: 6523268 - 6851400

ABOGADA
SPECIALIZADA EN DERECHO COMERCIAL - CIVIL - FAMILIA

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA
E. S. D.

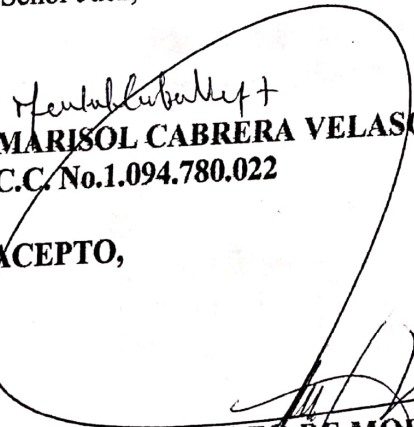
PROCESO DE RESTITUCION
DEMANDANTE ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO MARISOL CABRERA VELASQUEZ
REDICADO 6827640030020190069800

MARISOL CABRERA VELASQUEZ mayor de edad, vecina de esta ciudad identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, con domicilio principal en la calle en la transversal Calle 106 B No 15 B-10 Barrio Toledo Plata del Municipio de Bucaramanga, con correo electrónico sonlimo@hotmail.com de manera atenta me permito dirigirme a su señoría para manifestarle por medio del presente escrito que otorgo poder amplio y suficiente a la doctora SONIA E. LIZARAZO DE MORALES, Abogada Titulada e Inscrita con T.P. No. 52572 del C.S.J., y C.C. No. 63.299.938 de Bucaramanga, con domicilio principal en la calle 36 No 12-19 oficina 203 de Bucaramanga, con correo electrónico sonlimo@hotmail.com con abonado 6523268 3164602725, para que en mi nombre y representación asuma la defensa de mis intereses, conteste la DEMANDA DECLARATIVA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO QUE OBRA EN MI CONTRA, siendo demandante ALIANZA INMOBILIARIA S.A., con correo electrónico alianza@alianzaenlinea.com, con domicilio principal en la calle 45 No 29-27 Del Municipio de Bucaramanga Representada Legalmente por GERMAN AUGUSTO GONZALEZ GELVEZ o quien haga sus veces

Mi apoderada cuenta con todas las facultades para el ejercicio del presente poder en especial las de recibir, excepcionar, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, presentar incidentes, conciliar interponer recursos y todas aquellas que tiendan al buen y fiel funcionamiento de su gestión de conformidad con el art 77 del CG.P.,

Sírvase Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderada en los términos aquí señalados.

Señor Juez,


MARISOL CABRERA VELASQUEZ
C.C. No.1.094.780.022

ACEPTO,


SONIA E. LIZARAZO DE MORALES
T.P. No 52572 del C.S.J.
C.C. No 63.299.938 de Bucaramanga



PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
El suscrito Notario Séptimo Principal del círculo de Bucaramanga
CERTIFICA

Que Compareció Marisol Cabrera
Velasquez 1.094.780.022
Quien se Identificó con la C.C. No. _____

Expedida en Cachiro y manifestó que la firma que
aparece en el presente documento es la suya y que el contenido de
mismo es cierto

08 OCT 2020

Bucaramanga: _____

El Compareciente X Mercedes V. 7
1094780022


HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
NOTARIO SEPTIMO CIRCULO DE BUCARAMANGA



Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA
E. S. D.

REFERENCIA PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCION
DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE ALIANZA INMOBILIIA S.A.S.
DEMANDADA MARISOL CABRERA VELASUEZ Y OTROS
RADICACION 6827640030020190069800

SONIA E. LIZARAZO DE MORALES, abogada en ejercicio de la profesión, portadora de la T.P. No 52572 del C.S.,J., con C.C. No 63.299.938 de Bucaramanga, con domicilio profesional en la calle 36 No 12-19 oficina 203 DE Bucaramanga, con abonados (teléfonos) 6523268 3164602725 con correo electrónico sonlimo@hotmail.com, en mi condición de apoderada de la demanda dentro del proceso de la referencia conforme a poder que allego, de manera atenta me permito dirigirme a su señoría para interponer **EXCEPCION PREVIA DE PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO**

Fundo esta excepcion previa en lo dispuesto por el articulo 100 del C.G.P. numeral 8 en armonía con el art 101 del mismo código para lo cual me permito sustentar :

Como se ha expuesto en la contestación de la demanda y en las excepciones precedentes su señoría no puede proseguir la actuación porque existe dos procesos ASI:

- 1) Proceso ejecutivo que se adelanta ante el juzgado segundo de pequeñas causas de Floridablanca bajo radicado _201900583 fundado en la presentación del contrato que se presenta en copia en este proceso y por tanto se reúne las exigencias del art 162 en armonía con el numeral 1 del art 161, toda vez que la sentencia en ejecutivo depende de lo que se decida respecto de la mora en el canon de arrendamiento a que se refiere el contrato que se presentó en copia autenticada en este proceso para demandar la restitución y tal circunstancia determina que se pronuncie el Juez que profiera sentencia de llevar adelante la ejecucion sobre la validez del titulo ejecutivo por las razones que se exponen como excepciones y consecuentemente por esta causa al no existir titulo idóneo para que se decrete el

lanzamiento y no haberse decretado la resolución del contrato de arrendamiento deberá suspenderse este hasta tanto no se resuelva la demanda ejecutiva que como se anota aquí es la base de la solicitud de restitución

Consecuente lo anterior le ruego tener en cuenta la certificación de la existencia del proceso que adelanta el juzgado SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS del Municipio de Floridablanca bajo el radicado 2019-583.

- 2) Igualmente se servirá ordenar la suspensión del proceso por cuanto se adelanta PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE MAYOR CUENTIA, PARA QUE SE DECLARE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 2014 Y EL INCUMPLIMIENTO DEL MISMO POR PARTE DE LA ARRENDADORA ALIANZA INMOBILIARIA S.A. QUE CURSA EN EL JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIORCUITO BAJO EL RADICADO NUMERO 2020-053, instaurado por MARISOL CABRERA VELASQUEZ, INGRID NATALI SANCHEZ PINTO, ARMANDO HUGO PINTO SANDOVAL Y LUZ DARY VASQUEZ. .

Tanto el proceso enunciado en el numeral 1 como en el numeral 2 tienen auto admisorio de la demanda ejecutoriada y por ello existe la relación procesal que determina la suspensión de este proceso hasta tanto no se decida las demandas restantes .

Del señor Juez

SONIA E. LIZARAZO DE MORALES
T.P. No 52572 del C.S.J.
C.C. No 63.299.938 de Bucaramanga

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA
E. S. D.

REFERENCIA PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCION
DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE ALIANZA INMOBILIARIA S.A.S.
DEMANDADA MARISOL CABRERA VELASQUEZ Y OTROS
RADICACION 6827640030020190069800

SONIA E. LIZARAZO DE MORALES, abogada en ejercicio de la profesión, portadora de la T.P. No 52572 del C.S.,J., con C.C. No 63.299.938 de Bucaramanga, con domicilio profesional en la calle 36 No 12-19 oficina 203 de Bucaramanga, con abonados (teléfonos) 6523268 3164602725 con correo electrónico sonlimo@hotmail.com, en mi condición de apoderada de la demandada dentro del proceso de la referencia conforme a poder que allego, de manera atenta me permito dirigirme para dar respuesta a la demanda EN PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO propuesta por ALIANZA INMOBILIARIA S.A.. Representada legalmente por GERMAN AUGUSTO GONZALEZ GELVEZ, o quien haga sus veces contra MARISOL CABRERA VELASQUEZ

En primer termino debo señalar que la demanda no observa los requisitos del artículo 82 del C.G.P., pero que no implica invocación de excepcion previa, puesto que de cualquier nulidad que de ella se deba derivar al hacer control de legalidad habrá de determinarse. Por ello procedo a contestar la demanda presentada como "VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO a MARISOL CABRERA VELASQUEZ" para que se declare:

A LAS PETICIONES:

PRIMERO AL PRIMERO

Su señoría no podrá hacer la declaración que se pide de terminación de contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la carrera 26 No 30-67 que hace parte del predio de mayor extensión ubicado en la carera 26 No 30-67/69 Barrio Ccañaveral del Municipio de Floridablanca, en que se señala canon de \$4.150.000.00 pesos

mcte, la destinación para RESTAURANTE en el texto; en la CLAUSULA PRIMERA OBJETO, se dijo "y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato", textos que no se agregaron al contrato que se presentó y solamente se allego la escritura publica en que existe la transferencia a favor de MARTHA CECILIA OJEDA OLARTE en calidad de compradora del inmueble que allí se describe que tampoco demuestra la relación para la capacidad jurídica de demandar como "ALIANZA INMOBILIRIA S.A."

No aparece de otra parte sino la certificación de existencia y representación de INMOBILIARIA ALIANZA S.A. pero se echa de menos el mandato que le haya dado la propietaria del inmueble para actuar como arrendador y que permita hacer la afirmación que se demanda por mora en el canon de arrendamiento de agosto de 2019 al faltar los linderos, la demanda señala que el inmueble forma parte de otro de mayor extensión.

Lo relativo al canon de arrendamiento del mes de agosto de 2019 difiere del señalado por \$4.150.000.00 puesto que sin ninguna comprobación se dice por parte de ALIANZA INMOBILIARIA S.A.

AL SEGUNDO: "Se ordene a la demandada la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante", por razón de su imprecisión se precisa decir que son diferentes los términos legales de restitución de inmueble arrendado y desocupación y entrega del mismo, que con la primera desinencia se determina que no es lo mismo y por ende no será la forma de ordenar.

AL TERCERO: Corresponde a consecuencia de la prosperidad de las peticiones anteriores al igual que el cuarto.

A LOS HECHOS :

AL PRIMERO: Se debe atender al contrato presentado con la demanda en el cual se hacen las referencias que se anuncian pero no el alinderamiento concreto del inmueble que deberá ser entregado como se dice en las pretensiones y tampoco que el reajuste pueda cobrarse el porcentaje antes de comenzar a regir el arriendo por comunicación "para acomodarse a las condiciones del mercado"

AL SEGUNDO: Es cierto Que está en mora en el pago de canon de arrendamiento de agosto, octubre y noviembre de 2019 porque en esas fechas la demandada y sus allegados debieron abandonar el

establecimiento comercial debido a que ALIANZA INMOBILIARIA S.A. se negó a hacer las refacciones que se había comprometido a realizar conforme al contrato de arrendamiento en la cláusula decima primera y que le causo perdidas al arrendador en los términos que se entra a probar para invocar excepciones de incumplimiento de hacer reparaciones locativas por parte del arrendatario y como se pactó en la cláusula decima séptima quedo sin efecto la terminación por cobro o falta de pago del arrendamiento que se determinó como efectos del incumplimiento del arrendatario para que el arrendador diera por terminado el contrato atendiendo que esta cláusula decima séptima es posterior a la décima primera pero tiene efectos totalmente .

AL TERCERO : Es cierto que la demandada no ha pagado el canon de arrendamiento mensual porque la arrendadora no ha atendido las solicitudes que le ha hecho la demandada tanto verbal como a atreves de comunicaciones escritas para las reparaciones locativas por parte de ALIANZA INMOBILIARIA S.A, que si bien es una circunstancia insólita, constituye motivo de excepcion a la restitución del inmueble que podría pensarse en que habría lugar a reconvención pero por ser un proceso que no lo admite debe invocarse esta imposibilidad de cumplir por incumplimiento del contrato por parte de la demandante y porque así lo determina la ley.

En cuanto al derecho es preciso señalar que los establecimientos comerciales como lo dice el contrato no se rigen por el código Civil en el art 1996 y s.s. y por tanto se echa de menos la cita del derecho sustancial que rige para el contrato lo cual habrá de examinar el señor Juez.

Respecto del acápite de pruebas se indica que el contrato original fue aportado como prueba documental "anexo dentro del proceso ejecutivo singular" que se adelanta contra la aquí demandada suscrito con ALIANZA INMOBILIARIA S.A. lo cual tiene el reparo que si bien es cierto que algunos juzgados admiten el contrato original para cobrar cánones de arrendamiento al no presentar el original del contrato de arrendamiento la copia autenticada no es idónea para debatir la mora de los cánones de arrendamiento adeudados y la causal de la obligación de pagarlos, puesto que al no presentar el original se está pretermitiendo en proceso ejecutivo demostrar la obligación porque queda a la deriva lo que decida sobre los cánones otro juez que conozca de los mismos hechos, lo anterior determina que existiendo proceso ejecutivo no puede discutirse la mora en este proceso, puesto que como puede observarse toda discusión sobre el contrato debe serlo sobre el original porque el art 422 del C.G.P. exige para el proceso ejecutivo el original del titulo valor . y al estar este relacionado

con identificas características no puede tenerse como prueba para exigir la restitución con la copia que no ha definido en el proceso ejecutivo este aspecto mediante sentencia.

Las siguientes jurisprudencias determinan la aplicación a este caso concreto de la excepción de pagar cánones de arrendamiento para ser oídos y contestar la demanda en restitución, advertidos que tanto la Corte Constitucional como la Corte Suprema de Justicia han coincidido en los planteamientos tanto en la época en que en ella señala que corresponde al Código de Procedimiento civil, como posteriormente con la vigencia del código general del proceso que como puede observarse lo relativo al depósito de canon es idéntico y sin modificación en este último

Sentencia T-613/06 respecto y como fue motivo de estudio en la tercera consideración de esta sentencia, la Sala de revisión considera que en el caso concreto, no procede aplicar la norma que exige al arrendatario demandado cancelar la totalidad de los cánones que se imputan en mora, como requisito para ser oído en el juicio. Por tanto, la razón que en este caso permite inaplicar la disposición, deriva de que el material probatorio obrante en el proceso de tutela arroja una duda respecto de la existencia real de un contrato de arrendamiento y la prevalencia de los derechos de Lesly Carolina Yepes Posada, frente a la supuesta relación contractual existente.

Sentencia T-1082/07 ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES-

En suma, este Tribunal considera que, en el caso concreto se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre Gil María Fontecha y Álvaro Sanmiguel, por tanto el juez no podía exigirle al demandado dentro del proceso, la consignación de los supuestos cánones adeudados para poder ser oído en el juicio de restitución por las razones expuestas.

40.- En virtud de lo anterior, es indiscutible que, dadas las especiales condiciones del proceso, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Bogotá incurrió en un **defecto fáctico** en la medida que apoyó su decisión en una prueba que no permitía demostrar con certeza la existencia del mencionado contrato de arrendamiento, circunstancia que, tal y como quedó explicado

anteriormente, impedía la aplicación del supuesto legal que sirvió de fundamento a su providencia. Lo anterior, conllevó igualmente a que se verificara la presencia de un **defecto sustantivo** toda vez que, su decisión de no oír al demandado se basó en una norma inaplicable al caso concreto, puesto que el contenido de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC no encuentran conexión material con los presupuesto fácticos del proceso, dado que no hay certeza de existencia real de un contrato de arrendamiento entre el señor Gil María Fontecha Tirado y el señor Álvaro Sanmiguel.

41.- Así las cosas, la Sala habrá que revocar la sentencia proferida por Tribunal Superior de Distrito Judicial – Sala Civil el dieciocho (18) de julio de dos mil siete (2007) que a su vez confirmó el fallo del Juzgado Veintiséis (26) Civil del Circuito de Bogotá de catorce (14) de junio de dos mil siete (2007), y en su lugar se concederá el amparo de los derechos fundamentales al acceso a la administración de justicia y al debido proceso, concretamente en lo que se refiere a las garantías de defensa y contradicción probatoria del señor Álvaro Sanmiguel. En consecuencia, se dejará sin efecto todo lo actuado, a partir del auto admisorio de la demanda, proferido el cuatro (4) de octubre de dos mil seis (2006), dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado por el señor Gil María Fontecha Tirado contra Álvaro Sanmiguel y se ordenará al Juez Décimo Civil Municipal de Bogotá que inicie el trámite del mismo garantizando al demandado, en los términos de esta providencia su derechos fundamentales.

Consecuencialmente a lo anterior me opongo a la demanda, con la advertencia de que los cánones de arrendamiento no pueden ser fundamento para la restitución.

EXCEPCIONES :

PRIMERA EXCEPCION:

El art 384 del C.G.P., consagra la restitución del inmueble arrendado, demanda a la cual debe acompañarse la prueba documental del contrato o las pruebas supletorias que allí se indica. En este caso se presentó el contrato incumplido en cuanto reparaciones locativas que determinan la falta de aptitud del inmueble para cumplir el objeto del mismo, es decir funcionamiento de restaurante .RESTAURANTE LA PLAZOLETA CAÑAVERAL, agravado este incumplimiento por parte del arrendador con su insistencia de desconocer decisiones de autoridad policiva, requerimiento para la construcción de las obras y otras circunstancias que documentalmente se demuestran, lo que obliga a la oposición a la demanda y ahora a la excepción :

"Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada le ordenara al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenara en costas"

Es diáfana la forma exceptiva y no requiere ninguna argumentación porque el texto legal es concreto y de él no puede derivarse otra cosa que la absolución de mi representada con fundamento en que está probado a saciedad que hubo renuncia por parte de ALIANZA INMOBILIARIA S.A., para recibir el inmueble y mantuvo su negligencia para atender el contrato en las reformas locativas y se empecino en incumplirlas so pretexto de no recibir el inmueble.

PRUEBAS :

Le ruego tener en cuenta las pruebas que a continuación relaciono, darle su valor probatorio y aplicar en este caso especial el derecho regulado en el Código de General del Proceso y las normas especiales del Código de Comercio, para absolver a mi representada.

1. Documentos : primera visita de la inspección de Floridablanca de fecha 30 de agosto de 2019
2. orden de comparendo y/o medida correctiva No 68276013339 , junto con el acta de Inspección Sanitaria.

3. Comunicación por parte de la señora Marisol Cabrera Velasquez con fecha 31 de agosto de 2019 y recibida por alianza 2 de septiembre de 2019.
4. Comunicación junto con poder realizada por la suscrita con fecha 4 de septiembre de 2019 a ALIANZA INMOBILIARIA S.A. en mi condición de apoderada SOLICITANDO LA TERMINACION DEL CONTRATO, por incumplimiento del arrendador .
5. Derecho de petición de 5 de septiembre de 2019 dirigido a ALIANZA INMOBILIARIA S.A. solicitando copia de todas las comunicación presentadas por mis mandantes solicitando las refacciones correspondientes al local por el mal estado del inmueble.
6. Respuesta del 11 de septiembre de 2019 por parte de ALIANZA INMOBILIARIA S.A. a la suscrita SONIA LIZARAZO DE MORALES , señalando que no hay lugar a la terminación del contrato Y QUE NO RECIBE EL INMUEBLE
7. Respuesta a derecho de petición 11 de septiembre de 2019 haciendo referencia a 21 folios .
8. Solicitud e información de 5 de septiembre presentada por la suscrita a la SECRETARIA DE SALUD FLORIDABLANCA.
9. solicitud al comandante del CIA cañaveral de fecha de 5 de septiembre de 2019
10. Nueva acta de Inspección Sanitaria con enfoque de riesgo para establecimiento de preparación de alimentos POR PARTE DE LA SECRETARIA DE SALUD DE Floridablanca con fecha 20 de septiembre de 2019 practicado al establecimiento comercial LA PLAZOLETA ubicado en la carrera 26 No 30-67 Del Barrio Cañaveral del Municipio de Floridablanca donde "EN QUE MANTIENE EL CIERRE TEMPORAL"
11. Comunicación 30 de septiembre de 2019 dirigida ALIANZA INMOBILIARIA S.A. con recibido de 3 de octubre de 2019

- reiterando la insistencia de terminación del contrato de arrendamiento con base en el acta de 20 de septiembre de 2019 por parte de la secretaria de salud Floridablanca
12. Comunicación a la suscrita a con fecha 8 de octubre de 2019 por parte de Alianza Inmobiliaria a SONIA E LIZARAZO DE MORALES en calidad de apoderada de los hoy demandantes reiterando que no hay lugar a terminación del contrato.
13. Certificado de existencia y representación de establecimiento comercial RESTAURANTE LA PLAZOLETA DE CAÑAVERAL ubicado en la carrera 26 No 30-67 barrio cañaveral con número de Nit 1098610324-6 .
14. Certificado de existencia y representación de ALIANZA INMOBILIARIA S.A con numero de Nit 0804009532-4 , ubicado en la calle 45 No 29-27 de Bucaramanga.
15. MEDIO MAGNETICO DEL ESTADO DEL INMUEBLE DESDE CUANDO SE HIZO LA PRIMERA SUSPENSIÓN TEMPORAL Y posteriormente.
16. 20 fotografías que reflejan el estado precario del inmueble que impiden el objeto del arrendamiento para el fin establecimiento de comercio "RESTAURANTE"
17. Peritaje E INFORME TECNICO PRACTICADO POR EL ARQUITECTO ALVARO ARCHILA MORENO CON MAT R.A.A AVAL No 13921964 , en 28 folios, llevado a cabo en la carrera 26 No 30-67 Barrio Cañaveral LOCAL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL LA **RESTAURANTE LA PLAZOLETA CAÑAVERAL**
- 18 Copia autentica de la declaración de renta del periodo comprendido del año 2018 de INGRID NATALI SANCHEZ Representante legal de **RESTAURANTE LA PLAZOLETA DE CAÑAVERAL .**
- 19 Extractos bancarios del mes de octubre 2018, enero, febrero, marzo , abril , mayo, junio, julio, de 2019 el banco DAVIVIENDA DE

LA CUENTA de ahorros No 047200018795 a nombre de INGRID NATALI SANCHEZ PINTO , que reflejan parte de los ingresos de INGRID NATALI SANCHEZ PINTO Representante legal de RESTAURANTE LA PLAZOLETA CAÑAVERAL

20 Comunicación de fecha 26 de noviembre de 2016 vía correo electrónico por parte de JUNIOR MUÑOZ coordinador comercial de IFOOD Colombia.

21 Reporte de ventas del RESTAURANTE PLAZOLETA DE CAÑAVERAL en la plataforma IFOOD,-COME YA SAS con numero de Nit 900.666.435-3 EXPEDIDA POR EL REPRESENTANTE LEGAL CARLOS ALBERTO BOCKELMAN DIAZ GRANADOS

22 Folio de matrícula inmobiliaria No 30054998 del bien inmueble de la carrera 26 No 30-67 del barrio Cañaveral Floridablanca

23. Escrito de solicitud al centro de conciliación de fecha 4 de diciembre de 2019 , para dar cumplimiento a requisito de procedibilidad.

24.CONSTANCIA DE IMPOSIBILIDAD DE ACUERDO No 02459 por parte del CENTRO DE CONCILIACION ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICION DE LA CORPORACION COLEGIO SANTANDEREANO DE ABOGADOS , para dar cumplimiento a requisito de procedibilidad.

25 comunicación de 23 de septiembre de 2014 dando respuesta a la señora Marisol ante los requerimientos hechos por ella para que repararan el inmueble.

26 comunicación de 9 de mayo de 2018 por parte de Marisol Cabrera a alianza inmobiliaria solicitando reparaciones

27 Allego copia del correo electrónico respecto de la solicitud de la suscrita asi como el remitido por el juzgado decimo civi del circuito

radicado 2020-053, donde nos adjuntan las copias auténticas de la demanda para que obre como prueba en este proceso

TODAS ESTAS PRUEBAS SUS ORIGINALES REPOSAN EN EL JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO EN EL PROCESO BAJO EL RADICADO 2020-053 CONTRA ALIANZA INMOBILIRIA S.A.

Conforme al señalamiento de las anteriores pruebas le solicito que si lo estima conveniente proceda de conformidad con el artículo 174 del C.G.P. traer a esta actuación los anteriores documentos que reposan dentro del proceso que cursa en el juzgado décimo civil del circuito bajo el radicado numero 2020 -053 admitida la demanda el dia 14 julio de 2020 y debidamente ejecutoria por notificación por estado, para lo cual se servirá librar el oficio correspondiente a ese juzgado para su remisión, ya que las copias auténticas no reflejan los colores tanto de las fotos como de inspección judicial rendida por perito del estado del inmueble que impidió cumplir con el objeto del contrato.

SEGUNDA EXCEPCION FALTA DE CAPACIDAD POR PARTE DE LA DEMANDANTE PARA EJERCER LA ACCION POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO QUE SE PRESENTO COMO PRUEBA DOCUMENTAL Y QUE EXIME DE RECIBOS DE PAGO EXPEDIDOS POR ARRENDADOR COMO SE PRUEBA EN ESTA CONTESTACION Y EXCEPCION.

Se funda la presente excepcion en que la parte demandante con su falta de hacer las reparaciones locativas con que se le apremio no obstante la intervención de autoridad policiva y la obligación de la demandada al dejar de utilizar el inmueble con el RESTAURANTE LA PLAZOLETA DE CAÑAVERAL, que permitía el uso del objeto del contrato esta en imposibilidad de demandar con tal incumplimiento lo pactado en manifestación de voluntad. Fundamento esta excepcion en las pruebas anunciadas para la excepcion anterior.

Con fundamento en lo anterior le solicito que absuelva a mi representada de todo cargo, porque si bien dejo de cancelar cánones

fue la parte demandante la que le imposibilitó continuar con el objeto del contrato establecimiento comercial RESTAURANTE LA PLAZOLETA DE CAÑAVERAL, OBTENER LAS GANACIAS Y AFECTAR SU GOD WILL, al incumplir con la refacciones y reparaciones locativas del establecimiento comercial arrendado y atendiendo la doctrina de los juzgados de Bucaramanga en que se admite la excepcion de exigir la consignación del canon como se indica en el art 384 del C.P.C., toda vez que el numeral 4 en el inciso transcrito es posterior a la exigencia del pago de los cánones para oponerse a la demanda de donde surge que no se esta haciendo oposición sino excepcion.

PETICION ESPECIAL :

Atendido que no obra el original del contrato con fundamento en el artículo 372 del Código General del Proceso me permito dentro de la oportunidad para formular la tacha de falsedad, desconocer el documento que se presentó por equipararse a no firmado con las formalidades legales debido a que no se agregó con la demanda el mandato que tenía ALIANZA INMOBILIARIA S.A. con las señora MARTHA CECILIA OJEDA OLARTE propietaria del bien inmueble ubicado en la carrera 26 No 30-67 del Barrio Cañaveral I del Municipio de Floridablanca con matricula inmobiliaria No300-54998c y numero catastral 01-04-003-04-000, y por razón de que la misma regla "SE APLICARA A LOS DOCUMENTOS DISPOSITIVOS Y REPRESENTATIVOS EMANADOS DE TERCEROS", señalando que la prueba para esta afirmación esta anexa a la demanda.

Por lo anterior su Señoría deberá absolver a mi representada .

Del señor Juez,

Atentamente,

SONIA E. LIZARAZO DE MORALES
T.P. No 52572 del C.S.J
C.C. No 63.299.938 de Bucaramanga