

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN,
ANTIOQUIA**

TRASLADO EXCEPCIONES

DEMANDANTE: BLANCA ELVIA GIRALDO ZAPATA

DEMANDADO: FRANCISCO ÁLVARO PÉREZ Y OTRO

RADICADO: 050014003023 2021 00468 00

ASUNTO: TRASLADO EXCEPCIONES DE MÉRITO.

FIJACIÓN: 01 DE JULIO DE 2022

TRASLADO: CINCO (5) DÍAS

EMPIEZA A CORRER EL 05 DE JULIO DE 2022 A LAS 8:00
A.M. y vence el 11 DE JULIO DE 2022 A LAS 5:00 P.M.

DERECHO: ARTÍCULOS 110 y 370 DEL C.G.P

**LUCY MARCELA RIASCOS GARCÍA
SECRETARIA**

Rad. 2021-468 CONSTEACION DEMANDA

Alejandro Rayo <arayobueno@gmail.com>

Miércoles 29/09/2021 16:44

Para: Juzgado 23 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl23med@cendoj.ramajudicial.gov.co>; lucymejia1@une.net.co <lucymejia1@une.net.co>

Cordial saludo

Señora Juez 23 civil municipal de Medellín

En calidad de apoderado de la parte codemandada, el señor FRANCISCO ALVARO PEREZ GALEANO, allego el respectivo escrito de contestación de la demanda y excepciones para el radicado 2021-468

De igual manera, copio y remito el presente escrito a la apoderada de la parte demandante

Muchas gracias

Cordialmente

Alejandro Rayo B.
Abogado
Pbx 4480649
Cel 3002339834

SEÑORA
JUEZ 23 (VEINTITRES) CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN
E.S.D.

PROCESO: VERBAL DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTE: BLANCA ELVIA GIRALDO DE ZAPATA
DEMANDADOS: FRANCISCO ALVARO PEREZ G Y OTRO
RADICADO: 2021-00468

ASUNTO:	1. CONTESTACION DE LA DEMANDA 2. EXCEPCIONES
----------------	---

ALEJANDRO RAYO BUENO en calidad de apoderado de apoderado del codemandado, el señor FRANCISCO ALVARO PEREZ GALEANO, quien se domicilió en la ciudad de Medellín, dentro del término oportuno, procedo a recorrer los términos para la contestación de la demanda e interposición de excepciones de mérito de la siguiente manera:

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA
--

AL HECHO PRIMERO: Es cierto la suscripción de dicho contrato, en los términos señalados, reiterando que los demandados FRANCISCO ALVARO PEREZ GALEANO y ALBERTO EMILIO YEPES SALAZAR son ambos arrendatarios sobre los locales señalados.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto,.

AL HECHO TERCERO: Es cierto.

AL HECHO CUARTO: No le consta a mi cliente

AL HECHO QUINTO: No le consta a mi cliente

AL HECHO SEXTO: Es cierto

AL HECHO SEPTIMO: No es cierto, la arrendadora nunca envió a través de correo certificado un comunicado de desahucio o requerimiento por medio

del cual, se le manifestara a la parte arrendataria la no intención de prorrogar o renovar el contrato a partir del mes de octubre de ese año.

Obsérvese con detenimiento que la carta de marzo de 2019 que dice haberse enviado NO esta suscrita por la arrendadora, la señora BLANCA ELVIA GIRALDO DE ZAPATA, dicha carta fue suscrita por la señora LUCY MEJIA HEREDIA quien obra actualmente como apoderada de la demandante en el presente proceso y quien además en dicho comunicado de marzo de 2019 dice supuestamente estar obrando en nombre de la arrendadora pero no adjunta poder que así la acreditara ni tampoco actúa en calidad de agente oficiosa si a ello hubiere lugar., razón por la cual, no estaba legalmente facultada frente a terceros en tal calidad.

No era factible entonces para mi poderdante, hace caso a todo comunicado que le llegase en tal sentido, máxime cuando para la época de dicho supuesto requerimiento, él no conocía ni sabía quien era la señora LUCY MEJIA HEREDIA y que a pesar de existir supuestamente otros comunicados del año 2018 suscritos por esta misma persona, nunca hubo contacto personal, citas y sin siquiera comunicaciones telefónicas como para mi poderdante quizás haberla llegado a considerar apoderada o mandataria de la arrendadora.

De hecho, mi poderdante vino a saber que en realidad quien era la señora LUCY MEJIA HEREDIA tan solo febrero y marzo de 2020 cuando se intento llevar a cabo una audiencia de conciliación fallida, es decir, que quien firma el supuesto desahucio de marzo del año 2019 solo se vino a identificar para mi poderdante un año después.

Observases además, que el supuesto desahucio o requerimiento que la demandante pretende hacer valer para el proceso de la referencia, además de tener la falencia anterior, (no representaba a la arrendadora) también tiene la siguiente otra falencia, y es que si bien mi poderdante manifiesta haber recibido varios comunicados de parte de la señora LUCY MEJIA HEREDIA, no obra prueba en el plenario de que el comunicado enviado al parecer según al guía de correo No 994052341 sea el supuesto desahucio, toda vez que el documento que se pretende hacer valer NO ESTÁ DEBIDAMENTE COTEJADO para saber si el mismo fue o no el que se incorporo a la guía del correo. En síntesis, el documento en cuestión y supuestamente allegado para tales fines de desahucio, carece de una fecha de recibido por medio de la cual se acredite la fecha de que trata la normatividad del código de comercio para fines de desahucio.

Es decir, la prueba que pretende hacer valer la apoderada de la demandante es una guía de correo 994052341 que no fue remitida ni de forma judicial ni mucho menos en calidad de correo certificado, la misma dice contener

simplemente un documento pero no se acredita si el documento es el que dice alegarse para fines de desahucio.

Sobra reiterar que por no haberse tratado de una comunicación con fines judiciales o un correo certificado, no es posible en este momento verificar, certificar y cotejar que la guía que se pretende aducir incluía el documento del supuesto desahucio, además de que mi cliente manifiesta si haber recibido varios documentos remitidos por la señora LUCY MEJIA HEREDIA pero no recuerda cual o cuales, y en especial las fechas de los mismos.

De igual manera, debe tenerse la misma consideración par el documento que dice haberse enviado en septiembre de 2019 según este mismo hecho de la demanda.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto, estos documentos enviados en el año 2018 no ostentan la calidad de desahucios.

En primer lugar, por las misma razones ya expuestas frente al hecho séptimo, en especial a la falta de representación de la arrendadora en cabeza de la señora LUCY MEJIA HEREDIA y a la falta de poder cotejar las fechas de envíos, documentos incluidos en la guía que permitan cotejo y fechas de recibo, ya que la notificación no fue de carácter judicial ni tampoco a través de correo certificado.

En segundo lugar, valga resaltar que el documento que dice estar fechado de abril de 2018 según prueba documental aportada con el escrito de la demanda, ya no cumplía con las exigencias normativas de nuestro código de comercio, toda vez que ya el termino de los 6 meses previos a la terminación del contrato, ya no se ajustaban en su plazo, es decir: estaba mas que vencidos.

Por ultimo, es falso también el hecho en el sentido de considerar que de perfecciono desahucio en debida forma, cuando para el año 2018 y también para el año 2019 NUNCA SE DESAHUCIO AL OTRO ARRENDATARIO, quien sin entrar en muchas discusiones jurídicas en cuanto a la calidad que este ostenta dentro de la relación contractual, es claro que también tiene los mismos derechos y prerrogativas que el otro arrendatario, es decir, del contrato se colige que ambos tienen la misma línea contractual frente a la arrendadora y tan solo se ha venido a intentar desahuciarlo el día 27 de enero de 2021.

AL HECHO NOVENO: Es cierto que se recibió documentación de parte de la señora LUCY MEJIA HEREDIA pero con la aclaración de que mi poderdante no sabia quien era ella, nunca entablo comunicación alguna y que tan solo

se vino a identificar en debida forma en calidad de apoderada de la demandante, en febrero de 2020 en el curso de una fallida audiencia de conciliación.

Además, de que a mi poderdante se le venia supuestamente era desahuciando para la entrega de los inmuebles y de un momento a otro le podía llegar otras comunicaciones confusas como supuestamente la actualización de un contrato, el cual se supone que no se requiere dicha actualización, pues el contrato inicial, por si solo es mas que suficiente son necesidad de actualizar.

Ello llevaba a que mi poderdante tuviera confusiones acerca de las comunicaciones que recibía, incluso las catalogaba como informales al hacerse de manera simple sin cotejo judicial y sin lograr comunicación con la remitente de las mismas.

Además, es un contrasentido estar supuestamente desahuciando con fines de entrega o restitución de los inmuebles y estar enviando a la par, un documento con fines de actualización del contrato de arriendo.

AL HECHO DECIMO: Es cierto, del contrato se colige la expresión OBJETO: COMERCIALIZACION DE MERCANCIAS

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Es cierto que se llevo una audiencia fallida de conciliación, en la cual no se logro comprender si lo solicitado por la arrendadora era requerir los inmuebles para efectos de reparaciones, mejoras y demás o exigir una actualización del de contrato como ellos lo han venido denominando, solicitando en tal sentido, nuevos fiadores o deudores solidarios. Esta situación no fue aceptada por mi poderdante, toda vez que el contrato inicial se encuentra legalmente vigente sin necesidad de actualizarlo.

Por ultimo, cabe reseñar que para la fecha de la audiencia de conciliación (febrero y marzo de 2020) , en ningún aspecto se había vinculado al OTRO ARRENDATARIO y codemandado en el presente proceso, el señor ALBERTO EMILIO YEPES, sobra advertir que este nunca ha sido objeto de comunicaciones de desahucios, requerimientos y sin siquiera fue vinculado como parte en la conciliación, tan solo se le vino a comunicar su supuesto desahucio en enero de 2021.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Es cierto que se le envió el comunicado, y que para todos los efectos, debe tenerse las mismas salvedades o reproches ya enunciadas en mi pronunciamiento a los hechos SEPTIMO y OCTAVO, es decir, falta de representación de la abogada, falta de certeza procesal de la fecha y recibo de la comunicación y de que el documento enviado sea el mismo contenido en la guía.

No obstante, es claro y dando quizás por cierto que al codemandado ALBERTO EMILIO YEPES se le haya desahuciado, este solo opero para el año 2021

Es decir, al parecer se pretende tener por desahuciado al demandado FRANCISCO ALVARO PEREZ GALEANO desde el año 2018 ó 2019 sin haberse intentado desahuciar al OTRO ARRENDATARIO el señor ALBERTO EMILIO YEPES y a este ultimo se le pretende desahuciar en el año 2021.

Es decir, se tiene sustancialmente dos ARRENDATARIOS quienes debieron ser desahuciados ambos en debida forma y de la realidad procesal y del acervo probatorio, se tiene la incongruencia de que uno de ellos fue supuestamente desahuciado para restituir en el año 2018, luego 2019 y que tan solo al otro ARRENDATARIO se le desahucio supuestamente en el año 2021.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE DESAHUCIO/DESAHUCIO EN INDEBIDA FORMA

Por las razones expuestas en mi pronunciamiento frente a los hechos de la demanda, es claro que el desahucio que pretender alegar la parte demandante, no se ajusta a los lineamientos requeridos para tales efectos, según nuestra legislación comercial.

En primer lugar, de forma tajante, el supuesto desahucio que se pretende alegar como prueba documental y correspondiente a 30 abril de 2018, fue allegado sin necesidad de otros reparos, de forma extemporánea, de hecho, la guía de correo en la que supuestamente fue enviada, data del 03 de mayo de 2018.

Ahora bien, en relación al supuesto desahucio que se pretende alegar para el año 2019, es necesario reiterar que el mismo no fue enviado directamente por la arrendadora, este fue enviado en su momento por la señora LUCY MEJIA HEREDIA quien decir actuar como apoderada o representante de la arrendadora pero que en ningún momento, acredito como mínimo, un poder que le ostentara tal calidad y quien tampoco actuó quizás como agente oficiosa de la arrendadora si a ello hubiera lugar.

Si ha alguien hubiese que realizar un juicio de reproche por la indebida representación, es a la parte demandante o a su abogada por no haberle acreditado a un arrendatario en un tema tan delicado, la calidad en la que se actúa.

Además, no está demostrado en el acervo probatorio de que el supuesto desahucio con fecha de 12 de marzo de 2019, se haya envidado vía correo certificado o judicial que permita tener la claridad del mismo y que permita cotejar que el contenido de la guía sí obedece al documento enviado. Ello con el antecedente de que la señora LUCY MEJIA HEREDIA constantemente venia enviando varias comunicaciones al arrendatario FRANCISCO ALVARO PEREZ GALEANO en diferentes alcances al de restitución, como era la de actualizar el contrato.

Por ultimo y mas grave aún, es que no puede desconocerse que la parte ARRENDATARIA estaba conformada por dos personas (hoy codemandados) en la misma calidad contractual, es decir, ambos son ARRENDATARIOS y ello implica entonces que a cada uno le asiste los mismos deberes en la ejecución del contrato pero también les asiste los mismos derechos y en este caso, el derecho a ser desahuciados en debida forma y que si bien al parecer se intento desahuciar a mi cliente, el señor FRANCISCO ALVARO PEREZ GALEANO no se ha desahuciado al otro arrendatario el señor ABERTO EMILIO YEPES, a quien solo se le envió por primera vez, un comunicado en el mes de enero de 2021, y que de hecho dicho comunicado sin siquiera se ajusta a un desahucio ya que no le señala el requerimiento de entrega de los inmuebles para una fecha determinada o la terminación del contrato sino que obedece a un comunicado de advertencia de demanda de restitución, es decir, sin existencia de un desahucio.

2. EXCEPCION GENERICA

Ruego al despacho, que en el evento de que se hallen probados hechos que llegasen a configurar alguna excepción, está sea declarada de oficio,

PRUEBAS

1. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al despacho, se me permita el derecho de practicar interrogatorio de parte a la demandante , el cual surtiré verbalmente para el día y a hora que el juzgado lo permita.

2. DECLARACION DE PARTE

Acorde los lineamientos procesales, solicito se me permita practicar declaración de parte de mi poderdante sobre los hechos y contestación de los hechos, para el día y la hora que el juzgado lo permita.

3. DOCUMENTALES

Para los fines procesales pertinentes del ejercicio del derecho de defensa, me permito allegar los recibos de pago que se hacen directamente a la arrendadora mes a mes y correspondientes a los últimos meses transcurridos.

NOTIFICACIONES

Para efectos de surtir notificaciones al respecto, manifiesto que a mi poderdante se le debe seguir notificando en la misma dirección física o electrónica señalada por la apoderada de la demandante en su escrito de demanda.

Para efectos de notificaciones del suscrito, elijo el medio electrónico en la siguiente dirección: arayobueno@gmail.com, celular 3002339834

Atentamente,



DARIO ALEJANDRO RAYO-BUENO
T.P 139.136 del C.S.J

No.

Por \$ 5'350.000, =

Fecha: Medellín Septiembre de 2020

Recibi(mos) de Sr. Francisco Afonso Pérez.

la suma de Cinco millones: trescientos cincuenta mil pesos
m/L — — — — —
para Arriendo mes de Septiembre de 2020 en
La Cámara Bolívar Nro 45-59 Locales 101, 102, 103, 104 y 105

Atto(s) Blanca E. Lirio de Zapata
y otro.

No.

Por \$ 5'350.000, =

Fecha: Medellín octubre de 2020

Recibi(mos) de Sr. Francisco Afonso Pérez.

la suma de Cinco millones: trescientos cincuenta
mil pesos m/L — — — — —
para Arriendo mes de octubre de 2020 en la
Cámara Bolívar Nro 45-59. Locales. 101, 102, 103, 104 y 105

Atto(s) Blanca E. Lirio de Zapata
y otro.

No.

Por \$ 5'350.000, =

Fecha: Medellín noviembre de 2020.

Recibi(mos) de Sr. Francisco Afonso Pérez.

la suma de Cinco millones: trescientos cincuenta
mil pesos m/L — — — — —
para Arriendo mes de noviembre de 2020 en la
Cámara Bolívar Nro 45-59 Locales 101, 102, 103, 104 y 105

Atto(s) Blanca E. Lirio de Zapata

No.

Por \$ 5'350.000,-

Fecha: Medellin Diciembre de 2020

Recibi(mos) de Dr. Francisco Abrego Pérez

la suma de Cinco millones trescientos cincuenta mil

pesos m/l para Amueño mes de Diciembre de 2020 en la

Cámara Bolívar Nro 45-59 Locales 101, 102, 103, 104 y 105

Atto(s) J. Saucedo J. Jiraldos de Zapata
y otro.

No.

Por \$ 5'350.000, =

Fecha: Medellin Enero de 2021

Recibi(mos) de Dr. Francisco Abrego Pérez

la suma de Cinco millones trescientos cincuenta

mil pesos m/l para Amueño mes de Enero de 2021 en la

Cámara Bolívar Nro. 45-59. Locales. 101, 102, 103, 104 y 105.

Atto(s) J. Saucedo J. Jiraldos de Zapata
y otro.

No.

Por \$ 749.000,-

Fecha: Medellin Febrero de 2021

Recibi(mos) de Dr. Francisco Abrego Pérez

la suma de Setecientos cuarenta y nueve mil

pesos m/l para Amueño correspondiente a los meses
de octubre y noviembre de 2020

Atto(s) J. Saucedo J. Jiraldos de Zapata

No.

Por \$ 5724500, =

Fecha: Medellin Febrero de 2021

Recibi(mos) de Dr. Francisco Abrero Pérez

la suma de Cinco millones. Setecientos Veinticuatro mil quinientos pesos m/l para Arrendo mes de Febrero de 2021 en la Cámara Bolívar Nro 45.59. Locales 101, 102, 103, 104 y 105

Atto(s) J. Placer L. Miranda de Zapata

No.

Por \$ 749.000, =

Fecha: Medellin Marzo de 2021

Recibi(mos) de Dr. Francisco Abrero Pérez

la suma de Setecientos cuarenta y nueve mil pesos m/l para Arrendo correspondiente a los meses de octubre y noviembre de 2020

Atto(s) J. Placer L. Miranda de Zapata

No.

Por \$ 5724.500, =

Fecha: Medellin Marzo de 2021

Recibi(mos) de Dr. Francisco Abrero Pérez

la suma de Cinco millones. Setecientos Veinticuatro mil quinientos pesos m/l para Arrendo mes de Marzo de 2021 en la Cámara Bolívar. Nro. 45.59. Locales 101, 102, 103, 104 y 105

Atto(s) J. Placer L. Miranda de Zapata

No.

Por \$ 5.724.500,-

Fecha: Medellin Abril de 2021

Recibi(mos) de Don. Francisco Aroro Pérez

la suma de Cinco millones Setecientos Veinticuatro
mil quinientos pesos 21c/L — — —
para Arriendo mes de abril de 2021 en la
Carrera Bolívar Nro 45-59 Locales 101, 102, 103, 104 y 105
Atto(s) J. Blanca S. Giraldo de Zapata

No.

Por \$ 5.724.500,-

Fecha: Medellin Mayo de 2021

Recibi(mos) de Don. Francisco Aroro Pérez

la suma de Cinco millones Setecientos Veinticuatro
mil quinientos pesos 21c/L — — —
para Arriendo mes de mayo de 2021 en la
Carrera Bolívar Nro 45-59 Locales 101, 102, 103, 104 y 105.
Atto(s) J. Blanca S. Giraldo de Zapata

No.

Por \$ 5.724.500,-

Fecha: Medellin Junio de 2021

Recibi(mos) de Don. Francisco Aroro Pérez

la suma de Cinco millones Setecientos Veinticuatro
mil quinientos pesos 21c/L — — —
para Arriendo mes de junio de 2021 en la
Carrera Bolívar Nro 45-59 Locales 101, 102, 103, 104 y 105.
Atto(s) J. Blanca S. Giraldo de Zapata

No.

Por \$ 5'724.500,-

Fecha: Medellín Junio de 2021

Recibi(mos) de Sr. Francisco Abrego Pérez:

la suma de cinco millones setecientos veinticuatro

mil quinientos pesos 00/100

para arriendo mes de Junio de 2021 en la

Carrera Bolívar. Nro 45-59 Locales 101, 102, 103, 104 y 105.

Atto(s) J. Herrera Giraldo de Zapata
y otro

No.

Por \$ 5'724.500,-

Fecha: Medellín agosto de 2021

Recibi(mos) de Sr. Francisco Abrego Pérez:

la suma de cinco millones setecientos veinticuatro

mil quinientos pesos 00/100

para arriendo mes de agosto de 2021 en la

Carrera Bolívar. Nro 45-59. Locales. 101, 102, 103, 104 y 105

Atto(s) J. Herrera Giraldo de Zapata
y otro

No.

Por \$ 5'724.500,-

Fecha: Medellín Septiembre de 2021

Recibi(mos) de Sr. Francisco Abrego Pérez:

la suma de cinco millones setecientos veinticuatro

mil quinientos pesos 00/100

para arriendo mes de Septiembre de 2021 en la

Carrera Bolívar. Nro 45-59. Locales. 101, 102, 103, 104 y 105

Atto(s) J. Herrera Giraldo de Zapata