

Contestación demanda Rad. 05001400301320210056900

luis fernando giraldo estrada <ferdys57@hotmail.com>

Lun 20/09/2021 5:25 PM

Para: Juzgado 13 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (64 KB)

CONTESTACIÓN DEMANDA Rad. 05001400301320210056900.docx;

Adjunto Contestación de la demanda del proceso con radicado # **05001400301320210056900.**

Atentamente,
Luis Fernando Giraldo Estrada.

Señor
JUEZ TRECE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN
E. S. D.

Radicado 05001400301320210056900

REF: EJECUTIVO DE URBANIZADORA INMOBILIARIA VERSUS LUIS
FERNANDO GIRALDO ESTRADA Y DIEGO ALEJANDRO ZAPATA
ARISMENDI.

Respetado Doctor(a):

LUIS FERNANDO GIRALDO ESTRADA, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando como apoderado judicial y en nombre propio, por medio del presente escrito y encontrándome en tiempo toda vez que me di por notificado del mandamiento de pago el 6 de septiembre 2021, me permito dar **CONTESTACIÓN A LA PRESENTE DEMANDA** en los siguientes términos:

A LOS HECHOS Y PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ:

PRIMERO:

Ciertamente existe un contrato firmado el 10 de abril de 2014 en el cual **URBANOVA INMOBILIARIA S.A.S**, suscribió contrato de arrendamiento con el Señor **DIEGO ALEJANDRO ZAPATA ARISMENDI** en calidad de arrendatario y **LUIS FERNANDO GIRALDO ESTRADA** en calidad de deudor solidario por el apartamento ubicado en la Carrera 38 # 26-385 # 41 bloque 14 San Diego, Conjunto residencial Punta de Piedra de Medellín, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria 001-866295.

SEGUNDO:

Así mismo, las partes convenimos en fijar como canon de arrendamiento la suma de UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS (\$1'050.000), los cuales al tenor de la cláusula tercera del contrato debían cancelarse dentro de los tres días siguientes de la fecha fijada el primero de cada mes, al arrendador.

TERCERO:

La Señora **ELIZABETH ARISMENDY** quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 43.507.787 de Medellín, teléfono 3052322478 y correo electrónico elizabethtenorioarismendy@hotmail.com, a la postre ocupadora del inmueble, fue la encargada de asumir las obligaciones contraídas por los ahora demandados, y en tal responsabilidad, incumplió en algunas ocasiones con el pago puntual de los cánones de arrendamiento, razón por la cual se surtió una demanda ante el Juzgado Primero de Pequeñas Causas de Medellín, dando lugar a la Sentencia del 8 de

marzo de 2021 por medio de la cual se ordena la restitución del inmueble que se hizo efectiva el 4 de abril de 2021.

CUARTO:

En el punto CUARTO de la demanda, informa el Señor apoderado de URBANOVA que **“según informa mi mandante.....”** y anexa un cuadro de pagos que muy poco coinciden con la relación de los cánones cancelados por la Señora ARISMENDY con los recibos correspondientes a BANCOLOMBIA y a WESTERN UNION y de los cuales anexaré copias en la etapa que se declaren las pruebas o cuando el Señor Juez así lo determine.

Con todo lo anterior y otras pruebas que adelante presentaré, demostraré lo alejado de la verdad que se encuentra lo que afirman los demandantes en su escrito petitorio.

QUINTO:

Otra forma del pago de los cánones, era por medio de giros enviados por el Señor ERNESTO TENORIO TENORIO con ID 0214833303, teléfono (1) 305 709 72 40 esposo de la Señora ARISMENDY, a través de la WESTERN UNION desde la ciudad de Miami –EEUU-, a la Señora CLAUDIA MARIA CARDONA Gerente de URBANOVA; dichos giros se relacionan con los códigos **17742525493** del enero 7 de 2017; **9723612495** y **9723470256** ambos de marzo 1 de 2018, y que en el cuadro inserto en la demanda no se encuentran relacionados por la parte demandante como cancelados dentro los meses pagados.

En forma personal intenté esta información pero fue fallida mi pretensión por la sencilla razón que WESTERN UNION solo facilita esta información con fotocopia de la cédula de ciudadanía de la representante legal de la representante legal de la entidad demandante o por requerimiento judicial que solicite usted Señor Juez y que lo peticionaré en el acápite de PRUEBAS.

Es importante acotar que esta solicitud también la hice el 9 de septiembre del presente año vía whatsapp a la Señora CLAUDIA MARÍA CARDONA, representante legal de URBANOVA, de lo cual en mi teléfono celular figura como prueba de recibido o en “visto” como se suele afirmar, pero que extrañamente nunca obtuve contestación positiva o negativa.

SEXTO:

Ciertamente en la cláusula NOVENA del contrato de arrendamiento se pactó el reajuste del canon de arrendamiento cada doce meses y en forma automática en un porcentaje máximo o igual al 100% del IPC; sin embargo, aunque el contrato es ley para las partes, éstas no pueden desconocer lo establecido en normas superiores del ordenamiento del derecho colombiano como lo es la Ley 820 de 2003 en el inciso segundo del artículo 20 cuando establece que el arrendador deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo a través del servicio o postal o notificándolo personalmente, situación ésta que en

el caso presente, aunque **NO** figura constancia de notificación por servicio postal o personal, solo se efectuó según consta en la página 14 de la demanda sin constancia de recibo, en mayo 16 de 2016 para la anualidad de abril de 2016 hasta abril de 2017 en \$73.686. Y si en gracia de discusión fuésemos a aceptar este irregular procedimiento, es importante acotar que **NUNCA MÁS** se nos notificó ni en forma personal ni por correo certificado, incremento alguno para las anualidades de 2017 a 2018; 2018 a 2019; 2019 a 2020 ni 2020 a 2021, quedando en esta forma sin piso la tabla que el apoderado acompaña en las páginas 1 y 2 del escrito petitorio y que extrañamente se liquida para la anualidad del 2021 a 2022 en \$1.392.094 en mayo 21 de 2021 por un inmueble ya entregado en mayo 4 de 2021 (Último renglón del cuadro en la página 3 de la demanda).

En igual forma, se cae por su peso el cuadro del cual **NO** se acompañan pruebas que lo fundamenten, toda vez que en escrito textual del Señor apoderado en los puntos **TERCERO** y **CUARTO** de la demanda se argumenta que “según informa mi mandante los pagos que se han recibido son los siguientes:”; pues bien, allí relaciona amañadamente unos saldos insolutos inexistentes tal y como lo demostraré en la etapa probatoria con recibos debidamente cancelados y respaldados por **BANCOLOMBIA** y **WESTERN UNION**, entidades bancarias que los recibieron.

Extraña por demás que las anteriores cifras pretendan ser una obligación clara, expresa y exigible tal y como lo exige el **Art. 422 del Código General del Proceso** para conformar un proceso ejecutivo y por ende, proceder la medida cautelar del embargo del sueldo del Señor **DIEGO ALEJANDRO ZAPATA ARIZMENDI** en calidad de arrendatario y del embargo de mi apartamento en calidad de deudor solidario.

Por todas las anteriores consideraciones **ME OPONGO** a las pretensiones por **NO** estar ajustadas a la verdad, a la claridad y a la exigibilidad y por no conformar pruebas idóneas al no estar respaldadas con documentos oficiales los saldos insolutos predicados en la demanda.

Igualmente, por sustracción de materia, me opongo al cobro de los intereses, por no ser clara la obligación, pues **NO** se ha demostrado plenamente el incumplimiento de pago de los cánones, sino que amañadamente se han liquidado sin relacionar la totalidad de los pagos cancelados en **BANCOLOMBIA Y WESTERN UNION**, teniendo únicamente como fundamento unos informes verbales por parte de la Gerente de **URBANOVA** al Señor Apoderado (Cfr. Puntos Tercero y Cuarto de la demanda).

SÉPTIMO:

En varias ocasiones, el modo de pago del canon fue por consignación, debido a la negación de recibir el canon, por parte de la Agencia **URBANOVA**. La consignación en el Banco Agrario, correspondiente a los meses de septiembre y octubre de 2019. En la etapa probatoria se presentará el debido soporte.

OCTAVO:

A pesar de que se solicitaron a la Agencia URBANOVA los soportes de pago de algunos cánones, éstos no fueron entregados, porque la Señora CLAUDIA MARÍA CARDONA, Gerente, pedía que el pago se hiciera a su cuenta personal de ahorros Bancolombia número 02186141957.

PRETENSIONES

Con fundamento en las situaciones expuestas, comedidamente le solicito al Señor Juez de conocimiento que se decreten las siguientes pretensiones:

PRIMERA: Que se revoque el mandamiento ejecutivo de pago por el total de los saldos insolutos relacionados en la demanda con fundamento en la ausencia de las pruebas idóneas que no aporta la entidad demandante.

SEGUNDA: Que se revoquen los embargos decretados al sueldo del Señor **DIEGO ALEJANDRO ZAPATA ARIZMENDI** en calidad de arrendatario y del apartamento de propiedad del Señor **LUIS FERNANDO GIRALDO ESTRADA** en calidad de deudor solidario, por las mismas razones del punto anterior, y por no configurarse una obligación clara, expresa y exigible tal y como lo exige el **Art. 422 del Código General del Proceso**.

TERCERA: Que se efectúe la reliquidación de los cánones y los intereses cancelados en forma efectiva por la Señora ELIZABETH ARISMENDY y el Señor ERNESTO TENORIO, desde el mes de febrero de 2017, hasta el mes de abril de 2021, fundamentados en los recibos existentes en las entidades BANCOLOMBIA Y WESTERN UNION, que aportaremos en la etapa probatoria.

CUARTA: Que se obligue a la entidad demandante a devolver el exceso de lo pagado, si eventualmente resultare un saldo a nuestro favor, toda vez que los intereses que URBANOVA pretende no proceden porque no cumplió con la exigencia del inciso segundo del artículo 20 de la Ley 820 de 2003 tal y como lo hemos explicado en el punto SEXTO de estas excepciones.

QUINTA: Que se condene en costas a la entidad demandante en cabeza de su Gerente la Señora CLAUDIA MARÍA CARDONA en el evento que el fallo sea favorable a los demandados.

PRUEBAS:

Comendidamente le solicito al Señor Juez se sirva decretar en el momento procesal adecuado las siguientes pruebas a fin de que obren en el presente siguiente proceso y nos lleven a una contundente claridad de nuestras excepciones:

PRIMERA: Que se ordene una inspección a los libros de contabilidad de la empresa URBANOVA, por tratarse de plena prueba según el artículo 264 del código general del proceso con el fin de verificar los cánones efectivamente pagados entre febrero de 2017 y abril de 2021 y la presunta existencia de las deudas mencionadas por la demandante.

SEGUNDA: Que se requiera a la entidad demandada en cabeza de su Gerente la Señora CLAUDIA MARÍA CARDONA para que aporte uno a uno los recibos efectivamente cancelados con ocasión del multicitado contrato.

TERCERA: Que se oficie a las entidades BANCOLOMBIA y WESTERN UNION a fin de que certifiquen sobre los pagos realizados a la entidad URBANOVA en cabeza de su Gerente la Señora CLAUDIA MARIA CARDONA.

CUARTA: Que se oficie a la entidad BANCOLOMBIA a fin de que certifique sobre los pagos realizados por la Señora ELIZABETH ARISMENDY a la cuenta personal de ahorros, número 02186141957 de la Señora CLAUDIA MARIA CARDONA.

QUINTA: Que se cite ante ese Despacho en versión libre y espontánea a la Señora ELIZABETH ARISMENDY, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 43.507.787 de Medellín, teléfono 3052322478 y correo electrónico elizabethtenorioarismendy@hotmail.com y bajo la gravedad de juramento se sirva confirmar las condiciones de tiempo, modo y lugar mediante las cuales realizó y relacionó los pagos correspondientes a los cánones de arrendamiento en el multicitado contrato entre los meses de febrero de 2017 y abril de 2021 a la Sociedad URBANOBA INMOBILIARIA S.A.S.

SEXTA: Que se cite ante ese Despacho en versión libre y espontánea a la señora CLAUDIA MARIA CARDONA quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 43.538.063 de Medellín, con domicilio en la Circular 5 # 71 A – 49 del Barrio Laureles, Medellín, y con correo electrónico: urbanovainmobiliaria@hotmail.com, teléfonos 3216178601 y 4117564 con el fin de que bajo la gravedad de juramento se sirva confirmar las condiciones de tiempo, modo y lugar mediante las cuales recaudó y relacionó los pagos correspondientes a los cánones de arrendamiento en el multicitado contrato entre los meses de febrero de 2017 y abril de 2021 a la Sociedad URBANOBA INMOBILIARIA S.A.S. y a su cuenta personal.

Se servirá indicar además, el porqué de los incrementos del canon cada año y el porqué de la liquidación de los intereses sobre estos incrementos.

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la calle 53 D Sur 41 – 148 “Bosques de Mayorca “P.H.
apartamento 903, Sabaneta.

Del Señor Juez, cortésmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Fernando Giraldo Estrada'.

LUIS FERNANDO GIRALDO ESTRADA
C.C. 8297030
TP 30250 de MINJUSTICIA