

Señores

**JUZGADO DIECISEIS (16) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

E.S.D.

PROCESO:	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	ALBERTO ALVAREZ S S.A., DISTRITEX S.A.S. Y SERNA DUQUE S.A.S.
DEMANDADO:	DISTRIBUIDORA TRES ASES S.A.S., ALVARO ANTONIO MORENO VELEZ Y CARLOS ALBERTO MORNEO VELEZ
RADICADO:	<b>05001-31-03-016-2019-00115-00</b>
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

**LUZ MARY BULA BARRAGAN**, abogada en ejercicio e inscrita, identificada con la cédula de ciudadanía No. 50'980.126 y portadora de la Tarjeta Profesional número 169.789 del C.S.J., en calidad de apoderada judicial de la sociedad comercial DISTRIBUIDORA TRES ASES S.A.S. identificada con Nit.800.074.310-8, representada legalmente por el señor LIBARDO ANTONIIO MORENO VÉLEZ, mayor de edad, residenciado y domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.589.569., dentro del término de ley me permito dar respuesta a los hechos de la demanda y oponerme a las pretensiones de la misma mediante la formulación de excepciones de mérito, en los siguientes términos:

**I. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**FRENTE AL PRIMERO:** Es cierto.

**FRENTE AL SEGUNDO:** Este hecho no describe adecuadamente el inmueble que se pretende en restitución, toda vez que si bien señala que se pretende la restitución de los inmuebles ubicados en la CALLE 48 No. 53-21 y CALLE 48 No. 53-27 de la ciudad de Medellín, tanto en el PODER otorgado para demandar, como en este hecho solo hace alíndera y referencia a un local demarcado en su puerta de entrada con el número CALLE 48 No. **53-21**.

**FRENTE AL TERCERO:** Es cierto.

**FRENTE AL CUARTO:** Aunque impreciso en las fechas, es cierto.

**FRENTE AL QUINTO:** Se **niega**, toda vez que el contrato de arrendamiento se ha venido renovando anualmente hasta la actualidad, incluso al correo electrónico de la coarrendataria DISTRIBUIDORA TRES ASES S.A.S., llega mensualmente la factura cobrando el canon de arrendamiento, en la cual se indica el monto a pagar por dicho concepto, y los inquilinos con base en ella realizan el respectivo pago; entonces, si el Arrendador envía la factura vía mail a su Arrendatario es prueba inequívoca de querer continuar con la relación contractual – caso contrario sería si no la enviase.

Cuando en la ejecución del contrato de arrendamiento una parte (arrendador) envía la factura y la otra (arrendatario) hace el pago con base en ella se demuestra la intención inequívoca de ambos contratantes de seguir atadas jurídicamente.

De lo acabado de decir se anexa la respectiva prueba documental que corresponde la impresión de la factura del canon de arrendamiento mensual enviada directamente por la Arrendadora a la Arrendataria indicando el monto que debe cancelar por tal concepto sumándole el correspondiente IVA.

**FRENTE AL SEXTO:** Es cierto.

**FRENTE AL SÉPTIMO:** A mi poderdante no le consta que los propietarios del bien quieran realizar las obras que enlistan, precisamente porque en otra época cercana el edificio donde se ubica el local comercial fue objeto de una repotenciación estructural que en su momento fue necesaria, y ahora se pretende restitución del inmueble con base en la SUPUESTA idea de volver a repotenciar.

La solicitud de restitución obedece más un afán de lucro por parte de los propietarios que desean incrementar sus ingresos económicos, que a una necesidad de mejora del edificio, como pasará a exponerse más adelante en el acápite de las excepciones de mérito.

**FRENTE AL OCTAVO:** Es Cierto, en cuanto a la solicitud de licencia de construcción, pues la expedición de la misma ya se dio tal como está probado documentalmente con el plenario; pero se **niega** en cuanto a que sean obras que el inmueble requiere, pues el bien se encuentra en perfectas condiciones de funcionamiento y no tiene ninguna falla estructural que amerite desocupación del local comercial, de hecho el edificio esta repotenciado hace ya varios años, y en él vienen funcionando diversas empresas sin impedimento alguno.

**FRENTE AL NOVENO:** Se **niega**, toda vez que es totalmente falso que las sociedades ALBERTO ALVAREZ S S.A., como arrendadora, DISTRITEX S.A.S. y SERNA DUQUE S.A.S. como propietarias, **para el día 22 de febrero de 2016 estuvieran tramitando solicitud alguna de licencia de construcción** que involucrara el local comercial **ante la curaduría primera**, por dos razones fundamentales:

- 1- Las sociedades DISTRITEX S.A.S. y SERNA DUQUE S.A.S., firmaron la escritura pública No. 424 de compraventa del edificio el día **18 de febrero de 2016** ante la Notaría 3 del Circulo Notarial de Medellín, **y solo hasta el día 10 de marzo de 2016** se hizo la inscripción de la misma en la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria (ver anotación Nro. 010 del folio con matrícula inmobiliaria No. 001-72920), **por tanto estas sociedades no eran ni POSEEDORAS ni PROPIETARIAS INSCRITAS de dicho edificio sino hasta después de esa última fecha (día 10 de marzo de 2016) y por ende no podían para el 22 de febrero de 2016 decir que habían solicitado un trámite de licencia de construcción, pues para ello se necesita ser o propietario o poseedor del predio para el que se pide la licencia de construcción.**
- 2- En armonía con lo anterior tenemos que del texto de la licencia de construcción concedida mediante **RESOLUCIÓN C1-1447 de 2017 (agosto 22)**, en el numeral 1 de la parte de consideraciones expresamente se señala:

**“Que mediante radicado 05001-1-17-0398 de marzo 8 de 2017, SERNA DUQUE S.A.S, NIT. 900.098.987-1, solicitó Licencia de Construcción en la Modalidad de Modificación, para el predio identificado con folio de**

matrícula inmobiliaria No. 72920, ubicado en la Calle 48 No. 53-17 (EDIFICIO CARIMAR).”

(RESALTO NUESTRO)

Es decir, que solo **un año después** del supuesto desahucio - **22 de febrero de 2016-** , los propietarios actuales del edificio vienen a solicitar una licencia de construcción – **el 8 de marzo de 2017-**, con lo cual se demuestra que lo expresado en el supuesto desahucio es totalmente falso; y para ello basta transcribir lo dicho en la carta de terminación de contrato del 22 de febrero de 2016:

*“PRIMERO: Las actuales propietarias de dichos locales, las sociedades SERNA DUQUE S.A.S. Y DISTRITEX S.A.S., se encuentran adelantando sobre la totalidad de la propiedad ubicada en la calle 48 X Cr 53 de Medellín, cuya matrícula inmobiliaria es la 001-72920, de la cual hace parte integrante los locales con las nomenclaturas CALLE 48 No. 53-21 y CALLE 48 No. 53-27 ambos de la ciudad de Medellín, un proyecto para el reordenamiento arquitectónico, la repotenciación y su posterior adecuación constructiva; el desarrollo de los diseños arquitectónicos y la evaluación estructural, se desarrollaran con el fin de disponer con una edificación que cuente con las condiciones normativas y técnicas que le permitan su óptimo funcionamiento. Los diseños arquitectónicos tendrán como objetivo la redistribución de áreas para uso de locales y bodegas, lo que conllevara a un rediseño y ajuste estructural con su posterior desarrollo de las obras que le competen.*

**SEGUNDO: La solicitud de licencia para llevar a cabo el proyecto descrito anteriormente, fue radicado en pasados días ante la curaduría, entidad competente, en donde reposan los documentos que lo acreditan.**

(RESALTO FUERA DE TEXTO)

Lo acabado de exponer en el numeral segundo de la carta de desahucio es **ABSOLUTAMENTE FALSO**, tal como demostró en líneas anteriores, precisamente porque se reitera para el día **22 de febrero de 2016** cuando se envió esta carta a mis prohijados, los demandantes DISTRITEX S.A.S. y SERNA DUQUE S.A.S. NO ERAN PROPIETARIOS INSCRITOS DEL PREDIO Y TAMPOCO POSEEDORES DEL MIMSO, SIENDO QUE SOLO HASTA EL DÍA **10 DE MARZO DE 2016** SE HIZO LA ANOTACIÓN RESPECTIVA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA y adicionalmente el trámite de licencia de construcción solo fue radicado un año después el **8 de marzo de 2017**.

**FRENTE AL DÉCIMO:** Es cierto.

**FRENTE AL UNDÉCIMO:** Se niega, pues como explico en el pronunciamiento frente al hecho noveno, el desahucio se hizo mediante argumentaciones falsas y por ende no surte ningún efecto contractual, tal como se pasará a exponer en la correspondiente excepción de mérito.

## **II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones de la demanda, y solicito a su señoría despacharlas NEGANDOLAS y ordenando la condena en costas a la parte demandante.

### III. EXCEPCIONES DE MÉRITO.

#### **PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**

El ordinal 3 del artículo 518 del Código de Comercio, señala tres hipótesis para efectuar el desahucio o pedir la terminación del contrato así:

*“ARTÍCULO 518. DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

...

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”

Pues bien, las ninguna de las tres hipótesis o causales se configuran en el presente asunto, y esto se concluye con facilidad si miramos el artículo primero de la licencia de construcción otorgada mediante resolución No. C1-1447 del 22 de agosto de 2017 de la Curaduría Primera de Medellín que reza:

*“ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, a SERNA DUQUE S.A.S., para el predio ubicado en la CALLE 48 No. 53-17 (EDIFICIO CARIMAR), identificado con la matrícula inmobiliaria No. 72920”*

(RESALTO NUESTRO)

Es decir, que no se trata de una reconstrucción, pues ello implica volver a construir o realizar una obra nueva, y la licencia de construcción se expide es para una MODIFICACIÓN.

Tampoco estamos en frente de una Reparación, pues el edificio no está averiado y en aparte alguna de la resolución de licencia de construcción se habla de ello, pues lo que se pretende es una mera modificación de lo ya existente, para darle un mejor aprovechamiento económico al edificio, siendo que para nada podemos hablar acá de las mejoras necesarias en los términos de los artículos 965 y 983 del Código Civil, y ni siquiera de obras preventivas de daños y deterioros futuros pues tal como se dijo el edificio está en óptimas condiciones.

Y menos se trata de una demolición que supone que la propiedad amenaza ruina, que de suyo implicaría echar abajo la edificación existente para levantar una nueva, pues se repite la licencia de construcción solo es para modificación y no para construcción de obra nueva.

POR EL CONTRARIO ESTAMOS EN EL CASO DE MEJORAS NO UTILES NI NECESARIAS – QUE SE CALIFICIAN COMO SOLO Suntuarias que no darían cabida a la causal invocada por el arrendador-

En estos términos se pronuncia el reconocido tratadista FABIO NARANJO OCHOA (q.e.p.d.), en su obra PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE – EL PROCESO DE REGULACIÓN DE LA RENTA LEY 820 DE 2003” 11ª edición 2003, pag.76:

“ ...

*Las obras que sólo buscan remodelar o embellecer los inmuebles destinados a actividades mercantiles, o proporcionar al arrendador un incremento de la rentabilidad, recurriendo, por ejemplo a una mejor distribución de las áreas o a otras formas de mejor utilización de estas, no daría base para una pretensión de terminación del contrato de arrendamiento.”*

## SEGUNDA: TEMERIDAD Y MALA FE AL REALIZAR EL SUPUESTO DESAHUCIO

Tal y como se refirió al pronunciarme sobre el hecho noveno, es totalmente falso que las sociedades ALBERTO ALVAREZ S S.A., como arrendadora, DISTRITEX S.A.S. y SERNA DUQUE S.A.S. como propietarias, **para el día 22 de febrero de 2016 estuvieran tramitando solicitud alguna de licencia de construcción** que involucrara el local comercial **ante la curaduría primera**, por dos razones fundamentales:

- 1- Las sociedades DISTRITEX S.A.S. y SERNA DUQUE S.A.S., firmaron la escritura pública No. 424 de compraventa del edificio el día **18 de febrero de 2016** ante la Notaría 3 del Circulo Notarial de Medellín, **y solo hasta el día 10 de marzo de 2016** se hizo la inscripción de la misma en la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria (ver anotación Nro. 010 del folio con matrícula inmobiliaria No. 001-72920), **por tanto estas sociedades no eran ni POSEEDORAS ni PROPIETARIAS INSCRITAS de dicho edificio sino hasta después de esa última fecha (día 10 de marzo de 2016) y por ende no podían para el 22 de febrero de 2016 decir que habían solicitado un trámite de licencia de construcción, pues para ello se necesita ser o propietario o poseedor del predio para el que se pide la licencia de construcción.**
- 2- En armonía con lo anterior tenemos que del texto de la licencia de construcción concedida mediante **RESOLUCIÓN C1-1447 de 2017 (agosto 22)**, en el numeral 1 de la parte de consideraciones expresamente se señala:

***“Que mediante radicado 05001-1-17-0398 de marzo 8 de 2017, SERNA DUQUE S.A.S, NIT. 900.098.987-1, solicitó Licencia de Construcción en la Modalidad de Modificación, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 72920, ubicado en la Calle 48 No. 53-17 (EDIFICIO CARIMAR).”***

(RESALTO NUESTRO)

Es decir, que solo **un año después** del supuesto desahucio - **22 de febrero de 2016-**, los propietarios actuales del edificio vienen a solicitar una licencia de construcción – **el 8 de marzo de 2017-**, con lo cual se demuestra que lo expresado en el supuesto desahucio es totalmente falso; y para ello basta transcribir lo dicho en la carta de terminación de contrato del 22 de febrero de 2016:

**“PRIMERO:** Las actuales propietarias de dichos locales, las sociedades SERNA DUQUE S.A.S. Y DISTRITEX S.A.S., se encuentran adelantando sobre la totalidad de la propiedad ubicada en la calle 48 X Cr 53 de Medellín, cuya matrícula inmobiliaria es la 001-72920, de la cual hace parte integrante los locales con las nomenclaturas CALLE 48 No. 53-21 y CALLE 48 No. 53-27 ambos de la ciudad de Medellín, un proyecto para el reordenamiento arquitectónico, la repotenciación y su posterior adecuación constructiva; el desarrollo de los diseños arquitectónicos y la evaluación estructural, se desarrollaran con el fin de disponer con una edificación que cuente con las condiciones normativas y técnicas que le permitan su óptimo funcionamiento. Los diseños arquitectónicos tendrán como objetivo la redistribución de áreas para uso de locales y bodegas, lo que conllevara a un rediseño y ajuste estructural con su posterior desarrollo de las obras que le competen.

**SEGUNDO:** La solicitud de licencia para llevar a cabo el proyecto descrito anteriormente, fue radicado en pasados días ante la curaduría, entidad competente, en donde reposan los documentos que lo acreditan.

(RESALTO FUERA DE TEXTO)

Lo acabado de exponer en el numeral segundo de la carta de desahucio es **ABSOLUTAMENTE FALSO**, tal como demostró en líneas anteriores, precisamente porque se reitera para el día **22 de febrero de 2016** cuando se envió esta carta a mis prohijados, los demandantes DISTRITEX S.A.S. y SERNA DUQUE S.A.S. NO ERAN PROPIETARIOS INSCRITOS DEL PREDIO Y TAMPOCO POSEEDORES DEL MIMSO, SIENDO QUE SOLO HASTA EL DÍA **10 DE MARZO DE 2016** SE HIZO LA ANOTACIÓN RESPECTIVA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA y adicionalmente el trámite de licencia de construcción solo fue radicado un año después el **8 de marzo de 2017**.

**TERCERA: FALTA DE TITULARIDAD DE DOMINIO EN CABEZA DEL LAS SOCIDADES SERNA DUQUE S.A. y DISTRITEX S.A.S.**

- 1) ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEL PREDIO POR LOS NUEVOS PROPIETARIOS SERNA DUQUE S.A. y DISTRITEX S.A.S. fue firmada por estos y su vendedor el día **18 DE FEBRERO DE 2016., escritura pública No. 424, de la Notaría tercera de Medellín (ver anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 001-72920, aportado con la demanda).**

Frente a esta evidencia tenemos para decir que dicho título – escritura pública 424 – no se presentan en nuestra legislación como transmisores del derecho real de dominio, pues para ello se necesita la concurrencia de dos fuerzas que se denominan TÍTULO Y MODO; en este caso la escritura pública es un hecho generador de obligaciones y no un instrumento de adquisición art. 673. Del Código Civil.

**“ARTICULO 673. <MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO>. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.**

*De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código.”*

(Resalto Nuestro)

2) CARTA DE DESAHUCIO EL **22 DE FEBRERO DE 2016.**

La carta de desahucio se hace en este día cuando el inmueble aún era propiedad de la vendedora esto es de LEASING BANCOLOMBIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, es decir, como aún no se realizaba el MODO DE LA TRADICIÓN PARA COMPRAVENTA, implica que el bien aún está en cabeza de quien funge como vendedora del predio.

Es decir, para la fecha de la carta de desahucio las sociedades SERNA DUQUE S.A. y DISTRITEX S.A., aún no eran dueñas del predio y por ende mucho menos **existía la necesidad de demolerlo, reconstruirlo o repararlo, pues se reitera NO ERAN PROPIETARIAS DEL BIEN.**

**ENTONCES LA CARTA DE DESAHUCIO QUE VENIMOS SEÑALANDO NO TIENE NINGUNA JUSTIFICACIÓN LEGAL.**

3) REGISTRO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE A NOMBRE DE LOS NUEVOS PROPIETARIOS **10 DE MARZO DE 2016.**

Pues bien, sobre este punto hay que señalar que solo para el día 10 DE MARZO DE 2016, se configuró el MODO DE LA TRADICIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO EN CABEZA DE LAS SOCIEDADES PROPIETARIAS (ver anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 001-72920, aportado con la demanda).

Y es a partir de dicho momento, en que las sociedades pueden tenerse como propietarias del bien, y de allí en adelante solicitar la restitución del inmueble bajo la causal legal de terminación unilateral del contrato de arrendamiento señalada en la carta de desahucio.

4) EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE CONTRUCCIÓN **22 DE AGOSTO DE 2017.**

Mírese su señoría que solo después de un año de ser propietarias del bien, las sociedades SERNA DUQUE S.A. y DISTRITEX S.A.S., vienen a obtener la licencia de construcción que ahora proponen, pero para la fecha del desahucio no eran las propietarias, y menos tenía la facultad de haber solicitado licencia de construcción alguna.

#### **IV. PRUEBAS**

- 1.- Se tendrán como tales todas las documentales adosadas con la demanda.
- 2.- Y las presentadas dentro de los demás escrito de contestación de la demanda

## **V. NOTIFICACIONES**

Recibiré notificaciones en la secretaria del despacho, y en la dirección, Carrera 48 C No. 16 A sur -50, de Medellín.

Correo electrónico: [Imbulab@hotmail.com](mailto:Imbulab@hotmail.com)

Demandado: En la Calle 48 No. 53-21/27 de la ciudad de Medellín.

Correo electrónico: [latezzarol@gmail.com](mailto:latezzarol@gmail.com)

Cordialmente,

---

**LUZ MARY BULA BARRAGAN**

C.C. 50'980.126.

T.P. 169.789. del C.S.J.

Señores

**JUZGADO DIECISEIS (16) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

E.S.D.

PROCESO:	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	ALBERTO ALVAREZ S S.A., DISTRITEX S.A.S. Y SERNA DUQUE S.A.S.
DEMANDADO:	DISTRIBUIDORA TRES ASES S.A.S., ALVARO ANTONIO MORENO VELEZ Y CARLOS ALBERTO MORNEO VELEZ
RADICADO:	05001-31-03-016- <b>2019-00115-00</b>
ASUNTO:	PODER ESPECIAL

LIBARDO ANTONIO MORENO VÉLEZ, mayor de edad, residenciado y domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.589.569., obrando en calidad de representante legal de la sociedad comercial DISTRIBUIDORA TRES ASES S.A.S., identificada con Nit. 800.074.310-8., con domicilio principal en la ciudad de Medellín, mediante el presente escrito otorgo poder especial amplio y suficiente a la Dra. LUZ MARY BULA BARRAGAN, abogada en ejercicio e inscrita, identificada con la cédula de ciudadanía No. 50'980.126 y portadora de la Tarjeta Profesional número 169.789 del C.S.J., para que en mi nombre y representación conteste los hechos de la demanda de la referencia y proponga todos los medios de defensa judicial en mi favor.

Mi apoderada queda ampliamente facultado para CONCILIAR, TRANSIGUIR, DESISTIR, SUSTITUIR, REASUMIR, RECIBIR CUALQUIER DOCUMENTO, RECIBIR TÍTULOS VALORES Y/O JUDICIALES, y en general para realizar todos los actos procesales inherentes a este mandato y en defensa de mis intereses.

Solicito reconocerle personería en los términos del poder conferido.

Nuestros correos electrónicos son:

LIBARDO ANTONIO MORENO VÉLEZ: [latezzarol@gmail.com](mailto:latezzarol@gmail.com)

DISTRIBUIDORA TRES ASES S.A.S.: [latezzarol@gmail.com](mailto:latezzarol@gmail.com)

LUZ MARY BULA BARRAGAN: [imbulab@hotmail.com](mailto:imbulab@hotmail.com)

Poderdante,



---

**LIBARDO ANTONIO MORENO VÉLEZ**

C.C. 71.596.888.

RTE LEGAL - DISTRIBUIDORA TRES ASES S.A.S.

Apoderada,

---

**LUZ MARY BULA BARRAGAN**

C.C. 50'980.126.

T.P. 169.789 del C.S.J.