

MARITZA MANTILLA SANABRIA.

Francisco Luna Rangel <franciluna@gmail.com>

Vie 10/11/2023 10:10 AM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; hernandezcastroabogada@gmail.com <hernandezcastroabogada@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

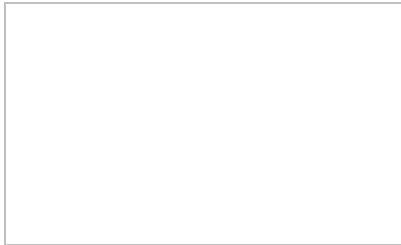
MEMORIAL.pdf;

DEMANDANTE : ELIZABETH SIERRA DE PACHON.

DEMANDADA : MARITZA MANTILLA SANABRIA.

PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO : No. 68001-31-03-011-2023-00251-00.

CONTESTACIÓN DE LA REFORMA DE LA DEMANDA.



FRANCISCO LUNA RANGEL

Abogado.-

CALLE 35 No. 21-74 OFICINA 228 EDIFICIO APOLO

Correo electrónico : franciluna@gmail.com

TELEFONO 607-6098239, celular No. 318-7160637.

Señor
JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga.-

Ref : Proceso verbal de restitución del inmueble arrendado No. -
68001-31-03-011-2023-00251-00 de **ELIZABETH SIERRA**
DE PACHON contra **MARITZA MANTILLA SANABRIA**.-

FRANCISCO LUNA RANGEL, abogado, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 47.856 del C. S. J., identificado con C.C. No. 91'207.956 de Bucaramanga, obrando como mandatario judicial de la demandada **MARITZA MANTILLA SANABRIA**, respetuosamente manifiesto al señor Juez doy contestación a la reforma de la demanda, así :

CONSIGNACIÓN DE LOS INCREMENTOS DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PARA SER OIDA LA DEMANDADA EN EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.-

Teniendo en consideración que conforme a la prueba documental allegada por la demandante, vale decir, el **"OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO EL DÍA 1 DE DICIEMBRE DE 2.016, PARA ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CALLE 57 No. 16-35/37 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"** (El subrayado es mío), el valor de la renta de arrendamiento, es la suma de **\$3.300.000 "HASTA TERMINAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES"**. (El subrayado es mío). Lo anterior significa para que la pasivo sea escuchada en el proceso de restitución del inmueble arrendado basta acudir al hecho sexto de la reforma de la demanda donde la actora confiesa que ha recibido las rentas de arrendamiento de los meses de diciembre de 2.020 a noviembre de 2.023, cada una de ellas, por la -

cantidad de \$3.300.000.

EN CUANTO A LOS HECHOS.-

Al primero.- Es cierto, con la advertencia, el contrato de arrendamiento se firmó el 16 de noviembre de 2.016 y no como erróneamente se señala el 1 de diciembre de 2.016.

Al segundo.- No es cierto. El canon de arrendamiento para los años 2.020 y 2.021 era la suma de \$3.300.000. En el ítem "Antecedentes" del documento rotulado "OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO EL DÍA 1 DE DICIEMBRE DE 2.016, PARA ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CALLE 57 No. 16-35/37 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA" (El subrayado es mío), suscrito por las contrinantes judiciales el 16 de junio de 2.020 se señala : "QUE A LA FECHA EL CANON DE ARRENDAMIENTO ES DE TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$3.300.000.00)."

En este documento, numeral 3, igualmente se expone, : "UNA VEZ SE REACTIVE LA ACTIVIDAD LA ARRENDATARIA CANCELARA EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO PACTADO EL CUAL A LA FECHA ASCIENDE A LA SUMA DE TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.300.000.00) HASTA TERMINAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR LAS PARTES." (El subrayado es mío).

Al tercero.- Es cierto, como igualmente, que en dicho acuerdo se estableció que "UNA VEZ SE REACTIVE LA ACTIVIDAD LA ARRENDATARIA CANCELARA EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO PACTADO EL CUAL A LA FECHA ASCIENDE A LA SUMA DE TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.300.000.00) HASTA TERMINAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR LAS PARTES." (El subrayado es mío).

Al cuarto.- Es cierto.

Al quinto.- Es parcialmente cierto. El contrato de arrendamiento - señaló el canon de arrendamiento se incrementaría año tras año. Pero esta cláusula fue modificada por los contratantes en el numeral 3 del **"OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO EL DÍA 1 DE DICIEMBRE DE 2.016, PARA ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CALLE 57 No. 16-35/37 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"** (El subrayado es mío), cuando acordaron : **"UNA VEZ SE - REACTIVE LA ACTIVIDAD LA ARRENDATARIA CANCELARA EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO PACTADO EL CUAL A LA FECHA ASCIENDE A LA SUMA DE TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.300.000.00) HASTA TERMINAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR LAS PARTES."** (El subrayado es mío).

En resumen y, es claro y contundente, la renta de arrendamiento será de **\$3.300.000 "HASTA TERMINAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES."**, así lo acordaron los contrincantes judiciales.

Al sexto.- No es cierto. Los incrementos al canon de arrendamiento solo existen en la imaginación de la demandante, por elemental razón. Se convino en el referido **"OTRO SI"** que mientras el contrato de arrendamiento este vigente la renta sería la suma de **\$3.300.000.**

Al séptimo.- Es cierto, como también, que la arrendataria, aquí la demandada, ha cumplido cabalmente con sus obligaciones contractuales, especialmente lo atinente con el pago oportuno de la renta de arrendamiento.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.-

A la primera.- Me opongo, habida cuenta, la pasivo no incurrió en mora en el pago de los incrementos del canon de arrendamiento, por elemental razón, la renta de arrendamiento es la suma de **\$3.300.000.**

A la segunda.- Me opongo, si no existe mora, mal podría declararse la terminación del contrato de arrendamiento y, como consecuencia de ello, ordenarse la entrega del inmueble a la demandante.

A la tercera.- Me opongo. Si no hay mora en el pago de la renta de arrendamiento es improcedente la finalización de la relación contractual y la entrega del inmueble arrendado.

A la cuarta.- Me opongo, teniendo en consideración, la parte demandante será vencida y por ende deberá ser condenada al pago de las costas.

EXCEPCIÓN DE MÉRITO.-

INEXISTENCIA DE LA MORA EN EL PAGO DE LOS INCREMENTOS DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DEL MES DE DICIEMBRE DE 2.020 AL MES DE NOVIEMBRE DE 2.023.-

Primero.-

Con antelación a la formulación del libelo demandatorio que nos ocupa la actora propuso contra la pasivo demanda de restitución del inmueble arrendado, que por reparto correspondió al Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga, despacho judicial que la radicó bajo el No. 68001-40-03-013-2021-00673-00, que pretendía la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago del canon del mes de diciembre de 2.021 y, como consecuencia de ello, la entrega a la actora del local comercial ubicado en Bucaramanga en la calle 57 No. 36-35/37.

En ese entonces, la parte demandante, informó al Juez de conocimiento que el valor de la renta de arrendamiento del mes de diciembre de 2.021 era la suma de \$3.300.000, que inexplicablemente, en la demanda incrementó en la suma de \$726.220 y en la reforma de la demanda en la cantidad de \$693.000.

Para ser oída la demandada en el proceso de restitución del inmueble arrendado adelantado ante el Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga puso para el efecto a su disposición las consignaciones que hizo de los pagos de los cánones de arrendamiento, inicialmente, en la cuenta de ahorros que la demandante tiene en el banco ITAU, finalmente, en el banco Agrario de Colombia. En todas esas oportunidades el valor de la renta de arrendamiento fue la suma de \$3.300.000.

No sobra advertir que en el proceso de restitución del inmueble arrendado que tramitó el Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga se dictó sentencia que denegó las pretensiones de la demanda y declaró probada la excepción de mérito denominada - **"INEXISTENCIA DE LA MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL MES DE DICIEMBRE DE 2.021"**

Segundo.-

Se encuentra probado documentalmente en la litis que el contrato de arrendamiento del local comercial celebrado el 16 de noviembre de 2.016 entre las partes en contienda fue modificado por anexo que los otorgantes denominaron : **"OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO EL DÍA 1 DE DICIEMBRE DE 2.016, PARA ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CALLE 57 No. 16-35/37 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"** (El subrayado es mío).

Fluye con claridad que en el punto tercero del citado **"OTRO SI"** se acordó que **"UNA VEZ SE REACTIVE LA ACTIVIDAD LA ARRENDATARIA CANCELARA EL VALOR DEL CANON DE**

ARRENDAMIENTO PACTADO EL CUAL A LA FECHA ASCIENDE A LA SUMA DE TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.300.000.00) HASTA TERMINAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR LAS PARTES." (El subrayado es mío).

La anterior aseveración permite concluir, que por ahora y mientras este vigente el contrato de arrendamiento el canon será la suma de **\$3.300.000.**

Tercero.-

La demandante se duele alegando en la reforma de la demanda que la arrendataria esta en mora en el pago de los incrementos, que según ella, deben hacerse a las rentas de arrendamiento de los meses de diciembre de 2.020 a noviembre de 2.023, pasando por alto que conforme enseña el **"OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO EL DÍA 1 DE DICIEMBRE DE 2.016, PARA ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CALLE 57 No. 16-35/37 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"**. (El subrayado es mío), mientras este **vigente el contrato de arrendamiento** la renta será la suma de **\$3.300.000,** igualmente, lo que dijo al Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga en lo atinente a que la pasivo solo debía el canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2.021 por la suma de **\$3.300.000,** lo que conduce prospere la excepción de mérito que se rotuló **INEXISTENCIA DE LA MORA EN EL PAGO DE LOS INCREMENTOS DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DEL MES DE DICIEMBRE DE 2.020 AL MES DE NOVIEMBRE DE 2.023.**

PRUEBAS.-

Prueba documental trasladada.-

En seguimiento de lo dispuesto por el legislador en el artículo 174

del Código General del Proceso pido al señor Juez trasladar a este litigio las pruebas practicadas, con audiencia de la contraparte, en el proceso de restitución del inmueble arrendado No. 68001-40-03-013-2021-00673-00 que **ELIZABETH SIERRA DE PACHON** propuso contra **MARITZA MANTILLA SANABRIA** en el Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga. El link del expediente respectivo se acompaña con la contestación de la demanda.

Interrogatorio de parte.-

Hágase comparecer ante su despacho a la demandante **ELIZABETH SIERRA DE PACHON** para que absuelva el interrogatorio que oralmente le formularé a cerca de los hechos de la demanda y su contestación, especialmente para que diga si autorizó a la arrendataria **MARITZA MANTILLA SANABRIA** para que consignara en su cuenta de ahorros No. 401061677 del banco ITAU las rentas de arrendamiento.

NOTIFICACIONES.-

- ❖ La demandada **MARITZA MANTILLA SANABRIA** en el sitio indicado en la demanda.
- ❖ El suscrito en Bucaramanga en la calle 35 No. 21-74 oficina 228 Edificio Apolo, celular No. 318-716-0637, correo electrónico franciluna@gmail.com.

Del señor Juez,
Bucaramanga, noviembre 10 de 2.023



FRANCISCO LUNA RANGEL

T.P. No. 47.856 del C. S. J.

C.C. No. 91'207.956 de B/manga

Correo electrónico : franciluna@gmail.com