CONTESTACION DE LA DEMANDA Y PODER - PROCESO RAD: 08001418900820230017200

Alfredo Toledo Vergara <alfredotoledovergara@hotmail.com>

Vie 16/06/2023 9:54

Para:Juzgado 08 Promiscuo Pequeñas Causas - Atlántico - Barranquilla <j08prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (1 MB)

2 CONTESTACION DE LA DEMANDA - MARIA ISABEL PACHECO BULA.pdf; 2 PODER maria isabel pacheco bula.pdf;

Señor:

Juez Octavo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
j08prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D

Ref. Verbal - Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Salomón Charanek Dasuki - Margarita Solano Alandete
Demandado: Alfredo Enrique De La Espriella Pacheco - María Isabel Pacheco Bula
Radicado: 080014189008-2023-00172-00

Alfredo A. Toledo Vergara, abogado, mayor de edad y vecino de la ciudad de Barranquilla, identificado con la Cedula de Ciudadanía No 2.757.958 expedida en Ciénaga de Oro (Córdoba), portador de la Tarjeta Profesional No 42.921 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en virtud del poder conferido por la señora María Isabel Pacheco Bula identificada con C.C No. 22.376.614, me permito contestar la demanda dentro del proceso de referencia.

Adjunto:

- Contestación demanda
- Poder

Alfredo A. Toledo Vergara
ABOGADO

Dirección: **Calle 77B No. 57 - 141 Oficina 1002 - Centro Empresarial las Américas I - Barranquilla / Atlántico**
Teléfono: **3422923**
Celulares: **3157347534 - 3172936674**
Correos electrónicos: **toledoasesor@gmail.com – alfredotoledovergara@hotmail.com**

Señor:

Juez Octavo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla

j08prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D

Ref. Verbal - Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Salomón Charanek Dasuki - Margarita Solano Alandete
Demandado: Alfredo Enrique De La Espriella Pacheco - María Isabel Pacheco Bula
Radicado: 080014189008-2023-00172-00

Alfredo A. Toledo Vergara, abogado, mayor de edad y vecino de la ciudad de Barranquilla, identificado con la Cedula de Ciudadanía No 2.757.958 expedida en Ciénaga de Oro (Córdoba), portador de la Tarjeta Profesional No 42.921 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en ejercicio del poder a mí conferido por la señora María Isabel Pacheco Bula identificada con cedula de ciudadanía No. 22.376.614 me permito contestar la demanda presentada por los señores Salomón Charanek Dasuki - Margarita Solano Alandete.

FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

HECHO PRIMERO-. Es cierto, realizando la acotación de que el termino inicialmente pactado fue de un año, el cual se renovaría automáticamente e inicio a partir del 01 de febrero de 2015.

HECHO SEGUNDO-. Es cierto, tal como consta en el contrato aportado por los demandantes.

HECHO TERCERO-. Es cierto, tal como consta en el contrato aportado por los demandantes.

HECHO CUARTO-. Es cierto, tal como consta en el contrato aportado por los demandantes.

HECHO QUINTO-. Es parcialmente cierto, se precisa su señoría, que lo que específicamente se pactó en el contrato de arrendamiento fue que el inmueble arrendado sería destinado exclusivamente al funcionamiento de establecimiento de comercio de propiedad de los arrendatarios, y, posteriormente dentro del mismo clausulado que refiere la destinación del inmueble se señala la autorización a los mismos de realizar divisiones internas no permanentes en el área arrendada para un establecimiento de comercio dedicado a la actividad de compra y venta de manera profesional de divisas en efectivo.

HECHO SEXTO-. No es cierto, su señoría, ello en virtud de la inconsistencia que se presenta al manifestar que el bien inmueble será demolido y posteriormente se iniciaran labores de construcción y al realizar un análisis de la resolución No.1005 de 2021 aportada por la parte demandante, en ella se señala que la licencia urbanística en modalidad otorgada se realizado bajo la modalidad de MODIFICACION; Pese a lo anterior la parte actora en el escrito de desahucio indica que las labores a efectuarse serán de reconstrucción y reparaciones.

HECHO SÉPTIMO-. Es parcialmente cierto; si bien es cierto que los demandantes desean dar por terminado el contrato de arrendamiento, la solicitud en cuestión no se efectuó dando cumplimiento a lo determinado por ambas partes y en apego de la ley.

HECHO OCTAVO-. es cierto.

HECHO NOVENO-. es cierto.

HECHO DÉCIMO-. No es cierto su señoría, como ya se expuso con anterioridad, la licencia urbanística que fue aportada por la parte demandante refiere la autorización de para efectos de efectuar MODIFICACIONES, la cual, en su parte resoluctiva indica con claridad que se esta frente a una serie de reformas internas, lo cual no implicaría una demolición y por ende la devolución y entrega del bien inmueble, así las cosas, la terminación del contrato bajo los términos que la parte demandante plantea y pretende resulta ilegal.

Adicionalmente, es de suma importancia resaltar que conforme a lo estipulado en materia de preavisos dentro del contrato, solo se estipulan los casos previstos en el numeral 1 y 2 del Código de Comercio, lo cual no ocurre en el presente asunto.

HECHO DÉCIMO PRIMERO-.Es parcialmente cierto, pues los demandantes aportan poder para actuar a su abogada, sin embargo, el desahucio que procuran, como ya se indicó, es ilegal.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

PRIMERA-. ME OPONGO su señoría, como quiera que lo pretendido no obedece a lo previsto por la ley, en tanto la actuación que buscan realizar esto es, la demolición para realizar una nueva construcción es contradictoria a la licencia urbanística aportada, en modalidad de modificación, la cual prevé reformas internas; a su vez, no hay cumplimiento de las demás excepciones en lo que a renovación del contrato contempla el art 518 del Código de Comercio.

SEGUNDA-. ME OPONGO su señoría, toda vez que como se indicó, no se configuran las causales legales establecidas para la no renovación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, la terminación del contrato que pretende la parte demandante es ilegal, por lo tanto, no resulta procedente la restitución del bien inmueble.

TERCERO-. ME OPONGO su señoría, toda vez que, como se indicó, no se configuran las causales legales establecidas para la no renovación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, no resulta procedente ni legal efectuar la diligencia de lanzamiento.

CUARTA-. ME OPONGO, su señoría, a la solicitud de conceda en costas a mi poderdante, teniendo en cuenta que ser parte de una controversia no implica que el demandado sea responsable del pago de costas, máxime cuando no es procedente ni legal la terminación del contrato de arrendamiento, ni la restitución del bien inmueble arrendado que persiguen los demandantes en este proceso.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

- **FALSA CAUSAL PARA LA NO RENOVACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

La parte actora, en su escrito de demanda, dentro del hecho sexto manifiesta que se otorgó licencia urbanística para demoler el local y construir una obra nueva, siendo ello el fundamento para la terminación del contrato y posterior restitución del inmueble, sin embargo, como ya se ha referido con anterioridad, se puede observar en la Resolución No. 1005 de 2021, que concedido fue, licencia urbanística en la modalidad de modificación.

De lo anterior puede inferirse que la parte actora busca inducir al juzgador en un error, pues sus afirmaciones resultan ser contradictorias como quiera que no se va a efectuar una demolición, si no reforma a nivel interno conforme a la licencia urbanística aportada que, por ende, no implican la entrega del inmueble y con ello, mi poderdante tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, conforme a lo previsto por el artículo 518 del código de comercio.

- **INCUMPLIMENTO DE LOS CRITERIOS LEGALES PARA NO RENOVAR EL CONTRATO Y NO PROCEDENCIA DE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

En el presente asunto, no se cumplen las excepciones establecidas en el artículo 518 del Código de Comercio que impidan que el contrato de arrendamiento se renueve, porque mi poderdante cumplió con todas las obligaciones pactadas, ha pagado los cánones de arrendamiento y servicios públicos puntualmente, respetando los términos pactados en el contrato. Por otra parte, el propietario no necesita el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, pues no aporta prueba ni se pronuncia respecto de ello.

Tampoco, y se hace énfasis en ello, se cumple el criterio establecido en el numeral 3º de la citada norma, es decir, que el inmueble no necesita ser reconstruido o reparado con obras necesarias, ni debe ser demolido por su estado de ruina o para la construcción de una nueva obra, siendo este último, el motivo que suministra el demandante en su escrito de demanda para que se conceda su pretensión, que, como ya se indicó, tal afirmación es falsa.

- **LA PARTE DEMANDANTE NO APORTA PRUEBA QUE ACREDITE LA CAUSAL DE NO RENOVACIÓN DELCONTRATO**

La parte demandante no aporta prueba de que la modificación consiste en una obra necesaria, únicamente manifiesta que el inmueble objeto del contrato hace parte de una mayor extensión y es fácilmente aprovechable con un buen proyecto de reconstrucción., sin demostrar que las intervenciones cuya licencia urbanística autorizaron, se insiste, sean necesarias.

De las anteriores manifestaciones se desprenden dos situaciones. La primera, es que la parte actora no demuestra que se trata de una obra necesaria, sino que, a su capricho, decide realizar modificaciones que no son necesarias, y con ello procuran la restitución del inmueble en detrimento de los derechos de mi poderdante, puesto que las actividades comerciales de su establecimiento de comercio se verían gravemente afectadas con la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del bien, lo cual generaría un grave perjuicio a su patrimonio; y, segundo, es falso que se pretenda demoler el local y construir una nueva obra, puesto que se trata únicamente de una modificación, de reparaciones locativas, como se observa en la licencia urbanística que aporta, es decir, que las afirmaciones de los demandantes son falsas.

- **ACTUACIONES DE MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE PARA EVITAR EL PAGO DE INDEMNIZACIÓN POR LOS PERJUICIOS CAUSADOS FRENTE A LA SOLICITUD DE RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE LOCAL COMERCIAL**

De las consideraciones señaladas, se infiere que el objetivo de los demandantes, al manifestar que se va a demoler la construcción para hacer una nueva obra, cuando tal afirmación, se reitera, es falsa, es expulsar de forma ilegal a mi poderdante del inmueble, y evitar el pago de la indemnización de que trata el artículo 522 del Código de Comercio, cuando claramente la no renovación del contrato y restitución del inmueble constituiría un grave perjuicio al establecimiento de comercio y patrimonio de mi poderdante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 518 del Código de Comercio, dispone:

> *"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:*

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

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."

El artículo 522 ibidem consagra:

"ARTÍCULO 522. CASOS DE INDEMNIZACIÓN DEL ARRENDATARIO. Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles."

ANEXOS

1. Poder para actuar.

2. Téngase como pruebas las aportadas por la parte demandante.

NOTIFICACIONES

• Mi poderdante, Maria Isabel Pacheco Bula, a la dirección electrónica: maisapabu_@gmail.com

• El suscrito, en la Calle 77 B N° 57-141 Oficina 1002 Centro Empresarial Las Américas 1 de la Ciudad de Barranquilla. Dirección electrónica: alfredotoledovergara@hotmail.com / toledoasesor@gmail.com

Atentamente,

Alfredo A. Toledo Vergara
C.C. 2.757.958 de Ciénaga de Oro (Córdoba)
T.P. 42.921 del C. S de la J.

TOLEDO ASESOR S.A.S.

830

SEÑOR:

JUEZ OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIQAS MULTIPLES DE BARRANQUILLA

REFERENCIA: poder especial proceso verbal de restitución de inmueble arrendado
DEMANDANTE(S): salomón charanek dasuki y margarita solano alandete
DEMANDADO(S): Alfredo enrique de la Espriella pacheco y maría Isabel pacheco bula.

RADICADO: 080014189008-2023-00172-00.

MARIA ISABEL PACHECHO BULA, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 22.376.614, demandada en el procedo de referencia, me dirijo a usted de manera respetuosa, para manifestarle que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere, a la sociedad **TOLEDO ASESOR S.A.S** domiciliada en la ciudad de barranquilla, identificada con el NIT No.901.247.921-8, representada legalmente por el doctor **ALFREDO A. TOLEDO VERGARA**, abogado, identificado con cedula de ciudadanía No.2.757.958 expedida en Ciénega de Oro (Córdoba) y tarjeta profesional No.42921 del C. S. de la J. para que me represente en el presente proceso.

El abogado **ALFREDO A. TOLEDO VERGARA,** cuya dirección de correo electrónico es alfredotoledovergara@hotmail.com, debidamente inscrito en el registro Nacional de Abogados, queda facultado para contestar la demanda, conciliar, recibir, cobrar, desistir, sustituir, reasumir el presente poder, demandar, transigir, terminar e interponer recursos que considere necesarios, solicitar y practicar medidas cautelares y en fin todas las facultades otorgadas por la ley.

Del señor juez, atentamente.

MARIA ISABEL PACHECHO BULA
C.C No. 22.376.614

Acepto

TOLEDO ASESOR S.A.S
Representante legal. ALFREDO A. TOLEDO VERGARA.
C.C No.2.757.958 de Ciénega de Oro
T.P No.42.921 del C. S. de la J

NOTARIA
DOCUMENTO
NOTARIA QUINTA

NOTARIA
DOCUMENTO
NOTARIA QUINTA

COPIA BLANCO

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

COD 10830

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el quince (15) de junio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría quinta (5) del Círculo de Barranquilla, compareció: MARIA ISABEL PACHECO BULA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0022376614 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

10830-1

9aa6de810a
15/06/2023 15:21:39

-------- Firma autógrafa --------

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

CARLOS ALBERTO MOLINA AHUMADA
Notario (5) del Círculo de Barranquilla , Departamento de Atlántico - Encargado
Consulte este documento en https://notariid.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 9aa6de810a, 15/06/2023 15:24:17

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

con treinta

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el quince (15) de junio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría quinta (5) del Círculo de Barranquilla, compareció: MARIA ISABEL PACHECO BULA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0022376574 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto

10830-1

9aaodae870a

---------- Firma autógrafa ---------- 15/06/2023 15:21:39

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acerca de la autenticación del usuario, se da tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales, las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

CARLOS ALBERTO MOLINA AHUMADA
Notario (5) del Círculo de Barranquilla , Departamento de Atlántico -Encargado
Consulte este documento en https://notariadigitalsegura.com.co
Número Único de Transacción 9aaodae870a, 15/06/2023 15:24:17