

RV: Contestación Demanda RDO: 2019-00320

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 20/11/2020 15:30

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Itagui <j02cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (8 MB)

CONTESTACIÓN DDA MAYORISTA.pdf;

Buenas tardes reenvío memorial radicado 2019-00320, para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMÍREZ GONZALES
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

✉ csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co
☎ +57-4 377-23-11
📍 CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

De: paola restrepo mejia <paomejia2@hotmail.com>

Enviado: viernes, 20 de noviembre de 2020 15:26

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jrestrepo247@hotmail.com <jrestrepo247@hotmail.com>

Asunto: RV: Contestación Demanda RDO: 2019-00320

De: paola restrepo mejia

Enviado: viernes, 20 de noviembre de 2020 7:41 p. m.

Para: j02cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co <j02cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jrestrepo247 <jrestrepo247@hotmail.com>

Asunto: Contestación Demanda RDO: 2019-00320

Buenas Tardes,

Adjunto Contestación de Demanda

Radicado: 05360400300220190032000.

Favor Acusar Recibido.

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Itagüí Ant

PROCESO: **RESTITUCION DE INMUEBLE COMERCIAL**
DEMANDANTE: **FRANKLIN HERNANDO CASTAÑEDA ZAPATA**
DEMANDADO: **JORGE RESTREPO GOMEZ**
RADICADO : **05360-4003- 002-2019-00320-00**

ASUNTO: **PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

JORGE RESTREPO GOMEZ, Abogado inscrito y en ejercicio, actuando causa propia por tener la calidad de Abogado dentro del presente asunto, estando dentro de la oportunidad legal, me permito dar respuesta a la demanda en referencia, proponer excepciones en su defensa y solicitar pruebas para su demostración:

HECHO PRIMERO: NO se admite este hecho, por cuanto, en la demanda no se aportó la prueba idónea con la que acredite la identificación plena y precisa del bien inmueble que pretende restituir, y además, la dirección del inmueble indicada en este hecho, no coincide con la dirección suscrita en el contrato de arrendamiento, la parte actora dice que arrendó al demandado el inmueble ubicado en la dirección **Calle 83 A N° 47 -29 DP2 – DP3 Central Mayorista de Antioquia del Municipio de Itagüí** y en el Contrato de arrendamiento (Flio 7 y ss) igualmente aportado con la demanda, la dirección del local comercial dado en arriendo al demandado es: **Calle 83 A N° 47-29 DP2-DP3-Central Mayorista de Antioquia, Bloque 17, Pasillo Central Cara a los Bancos**,

Además, NO se admite este hecho, porque el nombre del establecimiento de comercio tampoco coincide con el indicado en la demanda, que dice ser: **"Restaurante y Cafetería los Bancos"**, mientras que en el Certificado de Cámara de Comercio adjunto a la demanda (Flio 42), figura como: **CAFETERIA Y PASTERIA LOS BANCOS, Dirección Central Mayorista BL 17 LC 01**, por lo tanto, el nombre del establecimiento de comercio, no coincide con el suscrito en el contrato, en los hechos de la demanda ni en el Certificado de Cámara de Comercio Aburra sur.

Concluyendo que, al no existir congruencia entre las direcciones del local comercial y el nombre del establecimiento de comercio, los linderos descritos en el hecho, también son incongruentes, con mayor razón el demandante debió haber aportado la prueba que dé cuenta sobre la identificación plena y precisa del mencionado local comercial.

HECHO SEGUNDO: NO se admite este hecho, por las razones dadas en el hecho primero, dado que no hay congruencia en la dirección del bien objeto de la demanda, ni en los linderos, ni en el nombre del establecimiento de comercio

HECHO TERCERO: No se admite este hecho, el arrendador del local comercial confunde las figuras de local comercial y establecimiento de comercio y debido a su confusión es que considera que fue sub-arrendado el local comercial que es el inmueble o parte física construida en material, mientras el establecimiento de comercio que fue lo que se dio en arriendo, refiere al ejercicio o realización de determinada actividad comercial o negocio, equipado con las cosas, objetos, enseres o bienes para la realización efectiva de la

actividad comercial, las dos tienen connotaciones jurídicas diferentes. Ver contenido del artículo Artículo 515 del C.Co.

Así mismo en la cláusula Octava del contrato de arrendamiento comercial (folio 08 de la demanda), se determinó que el arrendatario no podrá **subarrendar el inmueble** ni ceder el contrato (**negritas del suscrito**) lo cual no se ha hecho por prohibición contractual.

En la Cláusula SEPTIMA, (folio 08 de la demanda) entre otros aspectos se pactó que: **EL ARRENDATARIO dará al cuidado de una persona responsable el local EN ARRIENDO PARA SU EXPLOTACIÓN ECONÓMICA** etc(.....) . Consintiendo con dicha afirmación el arriendo del Establecimiento de comercio (**negritas y mayúsculas del suscrito**)

HECHO CUARTO: No es cierto, el suscrito JORGE RESTREPO (quien durante toda la negociación se hizo acompañar por su hija PAOLA RESTREPO MEJIA) para poder comprar el Establecimiento de Comercio, con todos sus enseres y elementos para la actividad de cafetería y restaurante a la señora SOL MARIA TORRES FRANCO, quien se hacía acompañar para todas estas gestiones por su hijo RUBEN DARIO GUTIERREZ FRANCO (testigo directo) que era la persona que lo venía explotando comercialmente desde tiempo atrás, por un valor de \$38 millones de pesos los cuales se pagaron de la siguiente manera \$32 millones el día 17 de septiembre de 2015 y por los 06 millones restantes se firmaron 12 letras cada una por valor de 500 mil pesos, pagaderas los días 18 de cada mes a partir del 18 de Octubre de 2016 y en dicha negociación que duró varios días **participo el señor demandante FRANKIN CASTAÑEDA**, el cual avaló la negociación y **tenía conocimiento que el demandado arrendaría el establecimiento de comercio** porque es conocedor de mi profesión de Abogado y sabía que quien iba a quedar en el negocio, era la señora **a la señora LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA**, persona a la cual le presente y le dije que ella venía trabajando conmigo desde hacía mucho tiempo atrás y era a ella a quien le arrendaría el establecimiento de comercio **y no puso reparo** estando de acuerdo. Seguramente motivado porque dicha negociación le correspondió al señor FRANKLIN CASTAÑEDA, la suma de \$18 millones de pesos los cuales exigió se le que consignaran a su cuenta de ahorros Bancolombia Nro 09722734421 para permitir que la negociación se llevara a cabo o no lo permitiría, **entonces si sabía que se realizaría con un tercero un contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio** (Anexo certificado Bancolombia).-

Que el contrato de arrendamiento comercial entre el demandado y el demandante se realizó el día 05 de octubre de 2015 y este vino a demandar solo hasta el día 08 de Marzo de 2019 o sea aproximadamente tres años y seis meses después y valga manifestar al despacho que el demandante tiene una oficina de negocios justo a todo el frente del establecimiento de comercio en referencia, que la distancia que lo separa es a lo sumo de cuatro a cinco metros donde va a tomar tinto, conversa y se ve todos los días con la señora LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA y sabía igualmente que al demandado, la señora LUDYS MARGOTH HOYOS, le consignaba por Bancolombia cada dos o tres días el arriendo **DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, repito que sigue siendo de mi propiedad por compra que le hice a la señora SOL MARIA TORRES FRANCO** y que yo iba muy esporádicamente al negocio, solo cuando se dañaba o había que hacerle mantenimiento algún gaseoducto, electrodoméstico como nevera, vitrina, congelador u otros, los cuales fueron realizados en su gran mayoría por el señor DIEGO ALBERTO PATIÑO (Anexo soportes de la relación de comunicados hechos por la arrendataria del Establecimiento de Comercio a su propietario).

Es de anotar, que como el suscrito no tenía todo el dinero para comprar el negocio le comento a su amigo FERNANDO ALBERTO ESCOBAR, para que hicieran Sociedad y este dijo que si y estuvo en toda la negociación, pero luego por cualquier razón se quitó del mismo quedando entonces el suscrito solo al frente de este, (se citará como testigo).-

Mediante escrito de requerimiento de fecha 09 de octubre de 2015, enviado al suscrito, el demandante me presiono por unos cánones de arrendamiento que se le debían, en cuyo texto se manifestó que **Es de anotar que si bien es cierto permití y estuve de acuerdo**

con la venta o negociación que usted realizo sobre el establecimiento de comercio con la señora SOL MARIA TORRES FRANCO (persona que venia explotando comercialmente el negocio desde tiempo atrás) el día 17 de septiembre de 2015, también es cierto, que en mi intervención quedo claro y acordado que el canon de arrendamiento se cancelaria de manera puntual y completa, asunto que repito no se ha realizado. (**comillas y negrillas del suscrito**) Anexo escrito en mención.

Ahora, respecto a que suscrito arrendo el establecimiento de comercio, esta actividad no quedo prohibida en el contrato de arrendamiento de LOCAL comercial, es que el Establecimiento comercial sigue siendo de mi propiedad por la compra realizada, todos los enseres y conjunto de bienes organizado para realizar los fines de explotación económica, son mi responsabilidad, como empresario en los términos del artículo 515 del C.Co; es más, el demandante señor FRANKLIN CASTAÑEDA, lo avalo cuando firmo el escrito de requerimiento de fecha 9 de Octubre de 2015, mencionado anteriormente, toda vez que al manifestar que estuvo de acuerdo sobre la venta o negociación del Establecimiento de Comercio, y que el mismo ya le correspondía al demandado señor JORGE RESTREPO, este podía explotarlo de la mejor manera, con el fin de librar la inversión y seguir ganando que es lo que hacen los comerciantes en el giro normal de los negocios, al invertir un capital, para luego necesariamente obtener la mejor utilidad posible.

Pues bien, respecto a que el señor FRANKLIN CASTAÑEDA, sigue siendo propietario del nombre del establecimiento de comercio donde se encuentra el Inmueble arrendado, NO ES CIERTO, en gracia de discusión, el señor Franklin Castañeda tiene registrado en Cámara de comercio (flío 42), un establecimiento en una dirección diferente al local efectivamente arrendado. En efecto allí se registra " NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO: CAFETERIA Y PASTELERIA LOS BANCOS, ...DIRECCION: CENTRAL MAYORISTA BL 17 LC 01. ..." **dirección completamente diferente al inmueble objeto de la demanda**, donde funciona el Establecimiento de Comercio de propiedad del demandado, **CAFETERIA Y RESTAURANTE LOS BANCOS. Calle 83 A # 47-29 Bloque 17 DP2-DP3 CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA, BLOQUE 17, PASILLO CENTRAL CARA A LOS BANCOS.** (mirar contrato clausula primera)

HECHO QUINTO: No se admite este hecho, porque no es cierto que la señora LUDYS MARGOTH HOYOS, se encuentre en calidad de subarrendadora **del LOCAL**, se aclara nuevamente ella es arrendataria del Establecimiento de Comercio de mi propiedad. Esta es una afirmación puesta en el documento de declaración extra juicio (flío 34) la cual deberá ratificar la señora HOYOS LUNA ante el Despacho, bajo apremio de juramento y con la exhibición del contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio que se le pondrá de presente, junto con los comunicados que me ha hecho llegar en la cual me informa novedades que se presentan en el negocio paran que yo proceda hacer gestión o a su reparación o mantenimiento, enseres y elementos que fueron incluidos en el inventario de arriendo de Establecimiento de Comercio.

Respecto a que la señora LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA, está dispuesta a declarar la verdad y ha hecho una declaración extra juicio rendida ante notaria, es una actuación desleal de su parte, toda vez que yo compré ese negocio justamente por ruego y petición de ella, para ella seguir trabajando porque se había quedado desempleada y aparte de no tener como sustentar sus necesites básicas y la de su familia, debía seguir pagando las cuotas de un apartamento que tiene en hipoteca con un banco de la ciudad, que era lo que más angustiada la tenía.

Para el día 13 de Marzo de 2020, en horas de la mañana entre las 11 y 12 del mediodía, la señora LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA, llorando le realizo una llamada al suscrito, donde le manifestó: JORGE aquí en el negocio estuvo FRANKLIN, su hermano y el Abogado y me presionaron, me hostigaron a que debía seguir pagándole el arriendo a FRANKLIN, porque él era el dueño del local y yo me puse a llorar sin saber a quién pagarle, entonces qué hago? En esa oportunidad le dije, que ella con FRANKLIN no tenía ningún negocio que me debía seguir pagando el arriendo, sin embargo, por cualquier razón de

de pagármelo, generando aún más inconvenientes para sí, a sabiendas que este incumplimiento el contrato de arrendamiento de Establecimiento de Comercio.

Ahora con respecto a la declaración extra juicio rendida bajo la gravedad de juramento ante notario donde manifiesta le tengo subarrendado un local, (lo cual de no probarse, habrá lugar a adelantar acciones penales) esta declaración se rindió bajo presión del señor FRANKLIN CASTAÑEDA, así mismo esta señora, como tampoco el demandante, no distingue entre local comercial y establecimiento de comercio, este contrato de establecimiento de comercio, desvirtúa el objeto de la presente demanda por ser diferente en su literalidad y lo es también en su objeto, pues se incluye en el mismo un inventario de elementos, objetos y enseres para el desarrollo de la actividad comercial, cajas de cerveza, sillas y mesas, enfriadores, vitrinas, cafetera, dispensador de licores, lavaplatos en acero empotrado en pared, nevera, fogones industriales, estanterías empotradas en pared, etc etc. como también existe prueba que la señora LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA, en la medida que necesitaba se realizara un arreglo al interior del local como plomería, arreglo de extractor, reclamación ante la entidad prestadora de servicios públicos por el aumento de los mismo, o necesita un electrodoméstico en el negocio para reemplazar por otro que se había dañado o para su arreglo o mantenimiento hacia el requerimiento era al suscrito y no al señor FRANKLIN CASTAÑEDA.-

HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto, la presente demanda tiene su génesis en las molestias e inconformidad del señor FRANKLIN CASTEÑADA, como lo refiere en su escrito de fecha 20 de febrero de 2020 (Flio 15 de la demanda) en atención a la consideración afectiva que le ha venido cogiendo a la señora LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA, en el transcurso del tiempo, si no fuera por este elemento subjetivo, me hubiera demandado poco tiempo después de haberse hecho la compraventa del negocio (17 de Septiembre de 2015 y demanda 08 de marzo 2019)

HECHO SEPTIMO: No es un hecho, es una afirmación del Abogado de la parte demandante, que además es circundante con los hechos ya narrados.

HECHO OCTAVO: Parcialmente cierto, si se habla en efecto del local comercial.

HECHO NOVENO: No es un hecho, es una afirmación de la parte demandante. No existe sub-arriendo del local comercial.

FRENTE A LAS PRETENSIOINES

Con fundamento en la contestación a los anteriores hechos de la demanda, ME OPONGO a la prosperidad de las pretensiones de la misma y con base en ello solicito comedidamente al señor Juez, se sirva atender las siguientes;

EXCEPCION PREVIA:

FALTA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD Y CARENCIA DE DERECHO DE POSTULACION.

La demanda que se formula, contiene pretensiones que a lo sumo sería objeto de conciliación entre las partes previa convocatoria ante la jurisdicción.

La parte demandante, omitió el requisito de procedibilidad de que trata el artículo 38 de la ley 640 de 2001, al momento de presentarse la demanda, sin que el Despacho tampoco advirtiera tal requisito en el auto inadmisorio de la demanda, pese a que tampoco se presentara solicitud de medida previas en los términos del artículo 590 Parágrafo del CGP. Generando como consecuencia que esta demanda debe rechazarse, con fundamento en el artículo 90 Nral 5 y 7 del CGP.

La falta del derecho de postulación debe atenderse en el sentido indicado en la norma procesal, artículo 74 del CGP, bajo el entendido que el asunto objeto del proceso, no se especificó adecuadamente en el poder, que facultades tenía el abogado para demandar, y sobre todo bajo que causal debía orientar la demanda.

“....Artículo 74. Poderes

Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.

Artículo 38 de ley 640 de 2001. Requisito de procedibilidad en asuntos civiles

Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

PARÁGRAFO. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 1o del artículo 590 del Código General del Proceso.

ARTI. 590 DEL CGP.PARÁGRAFO PRIMERO. En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Código General del Proceso

Artículo 90. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda

.....Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

....5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.

.....7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.”.

EXCEPCIONES DE MERITO

1.- CARENANCIA DE OBJETO PARA DEMANDAR O FALTA DE CAUSA PARA PEDIR:

Como se ha explicado en la contestación de los hechos de la demanda, el vinculo contractual del demandante con el demandado, lo es el contrato de arrendamiento **de local** comercial, es decir, de un inmueble propiedad del demandante, aunque no me consta que

sea propietario, pues no se allego certificado de tradición y libertad que lo acredite, bajo el principio de la buena fe, es la persona que arrienda el local Comercial.

Con las pruebas documentales y testimoniales se demostrará al Despacho para que adopte la decisión, que efectivamente a la señora LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA, le arrendé un Establecimiento de comercio que compré y funcionaba **en el local** comercial de propiedad del demandante, de lo cual en todo momento tuvo conocimiento y que además consintió que esa relación comercial se surtiera, por lo ampliamente explicado en la contestación de los hechos de la demanda, y sobre todo por cuanto en el cuerpo del contrato de arrendamiento, a ello se refirió aceptando dicho contrato de arrendamiento de Establecimiento de Comercio:

“... Cláusula SEPTIMA, (flío 08 de la demanda) entre otros aspectos se pactó que: **EL ARRENDATARIO dará al cuidado de una persona responsable el local EN ARRIENDO**

PARA SU EXPLOTACIÓN ECONÓMICA etc (.....) . Consintiendo con dicha afirmación el arriendo del Establecimiento de comercio (**negrillas fuera de texto**).-

El demandante a través de escrito de requerimiento de fecha 09 de octubre de 2015, presiono al demandado por unos cánones de arrendamiento que se le debían, en cuyo texto se manifestó que "**Es de anotar que si bien es cierto permití y estuve de acuerdo con la venta o negociación que usted realizo sobre el establecimiento de comercio**" con la señora SOL MARIA TORRES FRANCO (persona que venia explotando comercialmente el negocio desde tiempo atrás) el día 17 de septiembre de 2015, también es cierto, que en mi intervención quedo claro y acordado que el canon de arrendamiento se cancelaria de manera puntual y completa, asunto que repito no se ha realizado. (**comillas y negrillas del suscrito**).-

El suscrito para poder comprar el Establecimiento de Comercio, con todos sus enseres y elementos para la actividad de cafetería y restaurante a la señora SOL MARIA TORRES FRANCO, (Anexo contrato de compraventa) que era la persona que lo venía explotando comercialmente por un valor de \$38 millones de pesos los cuales se pagaron de la siguiente manera \$32.millones el día 17 de septiembre de 2015 y por los 06 millones restantes se firmaron 12 letras cada una por valor de 500 mil pesos, pagaderas los días 18 de cada mes a partir del 18 de Octubre de 2016 y en dicha negociación que duro varios días **participo el señor demandante FRANKIN CASTAÑEDA**, el cual avalo la negociación y **tenía conocimiento que el demandado arrendaría el establecimiento de comercio a la señora LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA**, persona a la cual le presento y le dijo que ella venía trabajando con él desde hacía mucho tiempo atrás y era a ella a quien le arrendaría el establecimiento de comercio, estando en ese momento de acuerdo. Aún mas, de dicha negociación le correspondió al demandante señor FRANKLIN CASTAÑEDA, la suma de \$18 millones de pesos los cuales exigió se le que consignaran a su cuenta de ahorros Bancolombia Nro 09722734421 para permitir que la negociación se llevara a cabo o no lo permitiría, **entonces si sabía que se realizaría con un tercero un contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio** (Anexo certificado Bancolombia)

Bajo las anteriores consideraciones, soportadas con material probatorio, debe declararse probada esta excepción, negando de paso las pretensiones de la demanda.

2.- INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE RESTITUCION DE INMUEBLE:

Como se ha expresado a lo largo de esta contestación de demanda, el demandante solicita la restitución del Inmueble arrendado por una causal en la cual no se ha incurrido en incumplimiento de parte de mi parte, en la medida que SOY EL PROPIETARIO del Establecimiento de Comercio que funciona en el local arrendado, y bajo dicha potestad se ha arrendado, esto es, el Establecimiento de comercio del cual soy propietario y es concedor el mismo demandante, quien además autorizo para arrendarlo en el mismo contrato, por la compra realizada a la señora SOL MARIA TORRES FRANCO, de quien fruto de esa negociación recibió 18 millones de pesos.

Conforme a lo anterior, se desnaturaliza el objeto central de la demanda, el cual es, pese a la confusión presentada en la narración de los hechos de la demanda, **la Restitución del Inmueble** por una causal no especificada en el poder, pero de la cual se concluye lo es por el subarriendo del local comercial, lo cual no es cierto, como se ha explicado hasta la saciedad y se demuestra con las pruebas que se aportan al proceso, aquí se arrendo por parte del demandado el Establecimiento de Comercio de mi propiedad de lo cual es concedor desde el contrato inicial, el demandante, frente al contrato de arrendamiento del local comercial sigue siendo propietario del Establecimiento de Comercio que funciona en la dirección del Inmueble arrendado, el demandado, quien a su vez es responsable del arrendamiento conforme al contrato pactado.

Al demostrarse que efectivamente, conforme al contrato estoy autorizado y en escritos posteriores del demandante, para la explotación económica de un establecimiento comercial en el local arrendado, y aun autorizado para arrendarlo. "... Cláusula SEPTIMA, (folio 08 de la demanda) entre otros aspectos se pactó que: **EL ARRENDATARIO dará al cuidado de una persona**

responsable el local EN ARRIENDO PARA SU EXPLOTACIÓN ECONÓMICA etc(.....) . Es claro que no debe atenderse la causal de terminación del contrato invocada en las pretensiones de la demanda por subarriendo de Establecimiento de Comercio, ni del local, en la medida que está ampliamente autorizada por el arrendador. -

3- LA GENERICA

De conformidad con el artículo 281 del C.G.P, propongo la excepción genérica, con el fin que en la eventualidad que su señoría llegare a encontrar probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia

De acuerdo a lo expuesto, debe declararse probadas las excepciones propuestas, y negar las pretensiones infundadas del demandante.

PRUEBAS

DOCUMENTAL: Solicito comedidamente darle valor probatorio a la prueba documental anexada en esta contestación así:

- Contrato de compraventa de un establecimiento de comercio de fecha 17 de septiembre con su respectivo inventario anexo de los implementos para ejercer la actividad comercial, entre la señora SOL MARIA TORRES FRANCO Y JORGE RESTREPO GOMEZ.
- Certificación de Bancolombia donde consta que a la cuenta del señor FRANKLIN CASTAÑEDA, le fue consignado la suma de \$18 millones de pesos.
- Escrito de requerimiento de fecha 9 de octubre de 2015, firmado por el señor FRANKLIN CASTAÑEDA, donde acepta y estuvo de acuerdo con la venta o negociación sobre el establecimiento de comercio.
- Escrito enviado al señor JORGE RESTREPO, firmado por la señora LUDYS MARGOT HOYOS LUNA, donde refiere que siendo él, el arrendador del establecimiento de comercio solicita una nevera y el cambio de una vitrina enfriador.
- Factura de compra de una nevera congelador.
- Factura de fecha 13042019, trabajo de destaqueo de lavaplatos y mantenimiento de tubería.
- Comunicación de fecha 05 de marzo de 2020, firmado por la señora LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA, donde refiere que siendo señor JORGE RESTREPO, el arrendador del establecimiento de comercio, le pone en conocimiento sobre el daño de un extractor de aire.
- Escrito de comunicación, firmado por la señora LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA, donde solicita por parte del señor JORGE RESTREPO, se haga revisar los cables de la energía o el contador.

INTERROGATORIO DE PARTE: En fecha y hora que el Juzgado señale para el efecto, formularé interrogatorio de parte de manera verbal al demandante.

TESTIMONIAL: Me reservo el derecho de contrainterrogar a los testigos solicitados por la parte actora, en la audiencia que previamente señale el Juzgado.

De igual manera, bajo el conocimiento que tienen las siguientes personas de los hechos y de las excepciones formuladas, solicito al Despacho se sirva citar a testificar sobre lo que les conste sobre los hechos de la demanda en circunstancias de tiempo modo y lugar, a quienes tienen su domicilio en la Ciudad de Medellín, se localizan por mi intermedio, al interior de la central mayorista de Itagui, y manifiesto que desconozco los correos electrónicos de algunos.

- SOL MARIA TORRES FRANCO, Cedula Nro 43.022.0754 Cra 45 Nro 28 21 Med
- RUBEN DARIO GUTIERRES TORRES C,C Nro 3.806.891 Cra 45 Nro 28 21 Med
- FERNANDO ALBERTO ESCOBAR C,C 71.639.441, Cra 43 Nro 47 67 Med
- DIEGO ALBERTO PATIÑO C.C 98.589.818 Cra 52 Nro 63 20 Med
- LUDYS MARGOTH HOYOS LUNA C.C 39.276.457 Cra 83 A Nro 47 29 DP2 DP3
Central Mayorista de Itagui Ant Cel 313.7973515

Manifiesto al despacho que desconozca el correo electrónico de los anteriores testigos

DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

El Demandante La relacionada en la demanda, El demandado Cra 43 Nro 47 68 Medellín
cel 311 324 87 60 E-mail jrestrepo247@hotmail.com

ANEXO: Copia tarjeta profesional de Abogado

Atentamente:



JORGE RESTREPO GOMEZ
C.C 71 618 874
T.P 132.514 del C S de la J

9

Itagüí 17 de Septiembre de 2015

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Entre los suscritos a saber: **SOL MARIA TORRES FRANCO**; mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada como aparece al pie de su firma, quien actúa en nombre propio y quien en adelante se denominara LA VENDEDORA, por una parte y por la otra, el señor **JORGE RESTREPO GOMEZ**, igualmente mayor identificado como aparece al pie de su firma, quien actúa en nombre propio y quien adelante para el presente contrato se denominara EL COMPRADOR, se ha celebrado el presente contrato, previo acuerdo de voluntades, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LA VENDEDORA entrega al comprador el uso y goce que tiene sobre el inmueble local comercial ubicado en el municipio de Itagüí en la calle 83ª Nro 47-29 DP2-DP3 al interior de la Central Mayorista de Ant Bloque 17, pasillo central con cara a los bancos de la misma Copropiedad Central Mayorista, con todos los enseres, objetos y demás existencias que bien conoce el comprador están en el local, el cual tiene bajo contrato de arrendamiento con el señor FRANKLIN HERNANDO CASTAÑEDA ZAPATA cedula Nro 71.393.203, quien avala la presente negociación del Establecimiento de comercio como propietario y arrendador del local comercial, toda vez que del precio del mismo le serán consignados a él en su cuenta de Ahorros Nro 09722734421 de Bancolombia la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18.000.000.00) consignación que de manera expresa autoriza le haga la vendedora y este acepta.

Linderos: Por el norte con local 35 del bloque 17, por el sur con pasillo que separa del local 37 bloque 17, por el oriente con andén principal que separa de vía vehicular con bloque 24 (los bancos) por el occidente con local DP1 (depósito1) del pasillo central bloque 17

SEGUNDA: El precio que han convenido las partes por esta venta del Establecimiento de Comercio Cafetería y Restaurante los Bancos, es de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$38.000.000.00), los cuales serán cancelados por el comprador de la siguiente manera: A la firma del presente contrato la suma de TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$32.000.000.00) más SEIS MILLONES DE PESOS (respaldados en 12 letra de cambio) pagaderos mensualmente en cuotas de \$500.000.00 cada una, a partir del 18 de noviembre de 2015. Lo anterior no obsta para que se le hagan abonos extras en la medida que el comprador tenga la posibilidad económica de realizarlos,

TERCERA: El vendedor hace entrega en forma real y material de este establecimiento de comercio de nombre Cafetería y Restaurante los Bancos, con sus enseres y demás existencias ((de las cuales se hace inventario), por sus cantidades, calidades, estado de conservación y funcionamiento unos y otros a partir de esta fecha (septiembre 18 de 2015).

CUARTA: El vendedor garantiza que este establecimiento de comercio, es de su exclusiva pertenencia, por cuya causa se encuentra libre de toda clase de gravámenes, pleitos pendientes, embargos, donaciones etc, pero si por alguna circunstancia resultaren inconvenientes de cualquier clase, el vendedor saldrá a su saneamiento o en su defecto serán compensados con los dineros que a la obligación se le restan, respaldados en letras de cambio de acuerdo a la cláusula segunda del presente contrato.

QUINTA: A la fecha el vendedor entrega libre de pagos por canones de arrendamiento del local y demás obligaciones que pudiera impedir la explotación completa del objeto del presente contrato, de lo contrario saldrá a su saneamiento de manera integral.

10

Leído el presente documento la vendedora y el comprador aceptan su contenido expreso en las cláusulas contenidas en el mismo, y firman como aparece en la ciudad de Itagüí Ant, a los Veintiséis (17) días del mes de septiembre de 2015.

Sol Maria Torres Franco

La vendedora: **SOL MARIA TORRES FRANCO**
C.C Nro 43.022.754 de Medellín



Jorge Restrepo Gomez

El Comprador: **JORGE RESTREPO GOMEZ**
C.C Nro 71.618.874 de Medellín



- Diez (10) Cajas de cerveza Pilsen con sus respectivos envases
- Trece (13) Sillas de aluminio con forros de color rojo
- Cinco (5) Mesas comedores plásticas color rojo
- Uno (01) Enfriador grande frente vidrio marca Iceberg
- Uno (01) Enfriador Coca-Cola
- Una (01) Vitrina calentador eléctrica para fritos marca Vitrinas la Especial
- Cafetera grande eléctrica marca Continental
- Uno (01) Dispensador de licores cuatro botellas base metálica
- Una (01) Mesa de tres entrepaños deslizante en acero inoxidable rodachinas rojos
- Una (01) Mesa acero inoxidable fija
- Una (01) Vitrina vidrio pequeña tres entrepaños biseles color blanco
- Una (01) Vitrina vidrio si electricidad para charcutería
- Un (01) Lava platos en acero inoxidable un entrepaño
- Una olla a presión grande marca Universal
- Una (01) Olla arrocera grande
- Un(01) Nevecon blanco marca Indufrial
- Un (01) Locero metálico
- Un (01) lavaplatos acero inoxidable base metálica
- Una (01) nevera marca Fe 18 color beich
- Una (01) fritadora metálica a gas base metálica
- Un (01) fogón industrial tres puestos dos entrepaños a gas
- Un (01) fogón industrial base metálica un puesto a gas
- Otro (01) Lavaplatos en cocina metálico cuadrado patas en acero inoxidable
- Una (01) Estantería pared acero inoxidable para colocar loza dos entrepaños
- Uno (01) mesón fijo en acero inoxidable pegado a
- Cuatro (4) Bancos metálicos, forrados de color rojo para la barra de afuera
- Estanterías varias pegadas a la pared en madera para colocar diferentes productos atinentes a la actividad comercial.

Sol Maria Torres Villa

SOL MARIA TORRES VILLA
 Cédula Nro 43.022.754 Med
 Vendedora



Jorge Restrepo Gomez

JORGE RESTREPO GOMEZ
 Cédula Nro 71.618.874
 Comprador



Medellín, 09 de septiembre de 2020

12

Señor
Jorge Humberto Restrepo Gomez

Reciba un cálido saludo,

Queremos expresarle nuestro compromiso con su radicado número 8009593396, en el cual solicita el comprobante de una transferencia realizada desde su cuenta de ahorros terminada en 8041, el día 17 de septiembre de 2015 por valor de \$18,000,000.00 por medio de Sucursal Virtual Persona, nos permitimos informarle que la transacción "TRASLADO DEBITO PIN PAD" corresponde a un traslado realizado en la sucursal 263- Centro de Pagos Plaza Mayorista el día 17 de septiembre de 2015 a las 13:06 horas por valor de \$18,000,000.00 hacia la cuenta de ahorros terminada en 4421 a nombre del señor Franklin Hernando Castañeda Zapata.

El soporte que se envía por el traslado en sucursal física es la carta de respuesta que les estamos suministrando, en la cual se certifica la transacción.

Esperamos haberle brindado la atención y el servicio que usted se merece; lo invitamos a ingresar al siguiente enlace para que nos permita conocer la percepción sobre la atención brindada a este requerimiento; con sus respuestas, podremos seguir trabajando en el mejoramiento de nuestro servicio. Diligenciar encuesta>>.

Atentamente,

Equipo Bancolombia

Línea de Atención al Cliente: Bogotá: 343 00 00, Medellín 510 90 00, Cali 554 05 05, Barranquilla 361 88 88, Cartagena 693 44 00, Bucaramanga 697 25 25, Pereira 340 12 13, a nivel nacional: 018000912345; desde España: 900 995 717 y Estados Unidos: 1866 379 9714. Defensor del Consumidor Financiero: Juan Fernando Celi Múnera y Liliana Otero Álvarez, de lunes a viernes entre 7:30 a.m. a 12 p.m. y 1:30 p.m. a 5:30 p.m. línea gratuita 01 8000 52 2622, teléfonos (4) 321 1586, fax (4) 321 3100, correo electrónico defensor@bancolombia.com.co, o en la dirección: Carrera 43A #1- Sur 188 Oficina 709, de Medellín.

NIT 890.903.938-8

VIGILADO por el Banco de la República
BANCO OMBU S.A. Establecimiento Bancario

13

Itagüí 09 de octubre de 2015

Señor
JORGE RESTREPO GOMEZ
Medellín Ant.

Referencia: **REQUERIMIENTO**

Me permito comunicarle que siendo usted Arrendatario del local comercial Cafetería y Restaurante los Bancos, ubicado en el municipio de Itagüí, bloque 17 de la Central Mayorista de Antioquia, conoedor y firmante de contrato de arrendamiento con el suscrito, a través del presente escrito lo estoy requiriendo en el sentido que al día de hoy se me adeuda el canon de arrendamiento del mes de Septiembre del presente año.

Es de anotar que si bien en cierto permití y estuve de acuerdo con la venta o negociación que usted realizo sobre el establecimiento de comercio con la señora SOL MARIA TORRES FRANCO, (persona que venía explotando comercialmente el negocio desde tiempo atrás) el día 17 de Septiembre de 2015, también es cierto que en mi intervención quedo claro y acordado que el canon de arrendamiento se cancelaria de manera puntual y completa, asunto que repito hasta el momento no se ha realizado.

Es lamentable tenerle que informar, que de no cancelarse el canon de arrendamiento tal y como quedo acordado en dicha conversación, me veré en la obligación de tener que bajar las persianas del local e impedir con ello que usted ejerza su actividad comercial normalmente.

Quedo atento y en espera de su pronta respuesta

Cordialmente

Franklin H. Castañeda Z.
FRANKLIN HERNANDO CASTAÑEDA ZAPATA
Cedula Nro
ARRENDADOR.

- OTROS:
2- CAUSULA q d ca que
el arrendatario no se
opone a que el arrendatario
negociare o NEGOCIE
o venda el
Sin y esto para SUBARRENDAR el establecimiento de comercio
LO QUE ESTA EXPRESAMENTE PERMITIDO EN EL CONTRATO

por lo tanto y 213.000.000
o 200.000.000
IMPORTANTE: CON CALIDAD LA
Y ANTES DE LA FIRMA DEL CONTRATO
O SUCESOS A LA MISMA.
CANTIDAD A JUSTIFICAR PORQUE
QUE SE ANULO Y AUTOLIZA PERO
PUEDE VENCER O CANCELARSE
LA PENALIDAD DEL CONTRATO, S. 2130
NO AUTOLIZA EXPRESAMENTE

14

Escrito sin FCCMa
23-07/19 sin
TITULADO

Señor
JORGE RESTREPO GOMEZ
Itagüí Ant.

Asunto: **SOLICITUD NEVERA**

Me permito comunicarle que siendo usted el arrendador del establecimiento de comercio ubicado en la Calle 83ª 47 29 bloque 17, plaza mayorista de itagui, hace mucha falta la nevera que se dañó y la cual usted ordeno se botara a la basura porque ya no servía, por lo cual le solicito traiga otra en reemplazo ya que la que quedo no es suficiente para guardar todos los productos.

Así mismo solicito el cambio de la vitrina enfriador que sirve de mostrador, donde se guarda las gaseosas y los refrescos, ya que esta vitrina está consumiendo mucha energía y lo que se guarda allí no se enfría lo suficiente y los clientes siempre están inconformes y reclamando.

Ludys Hoyos
LUDYS HOYOS LUNA
Cedula Nro 39276 WOT

15



AAA
PLOMERÍA

DAVINSON ARLEY ARANGO MUÑOZ
NIT. 1.028.008.905-1
Regimen Simplificado

Calle 58CC Nº 90-60
Cels. 350 617 65 46
320 737 12 79
darley2017a@gmail.com
Medellin - Ant.

FACTURA
DE VENTA

0161

Señor(es): Jorge Restrepo - Lic. Hato Nit. o C.C.
Dirección: Calle 85 # 48 Bboq 17 local 64 Teléfono: 313 99 73515 Ciudad y Fecha: Med 13-04-2019

CANT.	DESCRIPCION	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
	Desgaste de 100 Platos y mantenimiento de tubería hacia la trampa de grasa.		

Esta factura se asemeja en todos sus efectos legales a la letra de cambio Art. 774 del Código de Comercio y causará intereses moratorios a la tasa más alta permitida por la ley.

RECIBÍ CONFORME:

VENDEDOR:
DAVINSON Arango -

TOTAL \$ 180.000

COLOR Y ARTE MAS - MARIA IVONE MARULANDA V. NIT. 43.506.662-7 TEL.: 262.39.17

Itagüí 05 de marzo de 2020

~~13~~
16

Señor
JORGE RESTREPO GOMEZ
Itagüí Ant.

Asunto: **COMUNICACIÓN DAÑO EN EXTRACTOR**

Me permito comunicarle que siendo usted el arrendador del establecimiento de comercio de acuerdo a contrato de arrendamiento de fecha 18 de diciembre de 2015, ubicado en la Calle 83^a 47 29 bloque 17, plaza mayorista de Itagüí, desde el día de ayer se dañó el extractor de aire que está ubicado en la pared de la cocina y el calor al interior es insoportable de tal forma que se hace casi imposible que las personas que trabajan allí cumplan su labor, poniendo en riesgo inclusive su salud porque se pueden llegar a enfermar.

Por lo que solicito de su colaboración lo más pronto posible.

Atentamente

Ludys Hoyos
LUDYS HOYOS LUNA
Cedula Nro *34276 UA*

Señor
JORGE RESTREPO GOMEZ
Itagüí Ant.

Asunto: **COMUNICACION**

Y U SU TITULO EL LOCAL NO LE DAJO
NOLLEHIA LA POCIA D'ESTAL A
FRANCO?

Me permito comunicarle que desde meses atrás como se lo manifesté por escrito sobre la rebaja en las ventas diarias en el negocio de cafetería y restaurante que tengo en arriendo con usted, también están viniendo los servicios de energía demasiado costosos al punto de verme algunas veces atrasada para el pago de los mismos, por lo que solicito haga revisar los cables o el contador para ver si hay algún problema.

Al inicio cuando entre al negocio los servicios de energía no venían tan caros, lo que me hace pensar que hay un problema o alguien está pegado del contador.

LUDYS HOYOS LUNA
Cedula Nro 39 276 57

231200 REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

132514 Tarjeta No.	09/08/2004 Fecha de Expedicion	02/07/2004 Fecha de Grado	
JORGE HUMBERTO RESTREPO GOMEZ 71618874 Cedula	ANTIOQUIA Consejo Seccional		

COOPERATIVA MEDELLIN
Universidad *Juan Antonio Restrepo*
Presidente Consejo Superior de la Judicatura

P. H.