

**COLOMBIA SUR AMERICA**

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

**ESTADOS UNIDOS**

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



Pereira, Octubre 16 de 2020.

Doctor:

**LUIS RICARDO RESTREPO CASTAÑO**

Juez Promiscuo Municipal

Alcalá Valle

**PROCESO: VERBAL (RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO)**

**DEMANDANTE: MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA**

**DEMANDADOS: BIBIANA PATRICIA SIERRA SANCHEZ Y  
GREGORY CHAPPLE**

**RADICACION: 2020-00076-00**

**REFERENCIA: CONTESTACION DE LA DEMANDA**

**HECTOR JAVIER RENDON MORA**, mayor de edad y vecino de Pereira, identificado con cédula de ciudadanía No 10.101.863 expedida en Pereira, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 82.516 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado del señor GREGORY CHAPPLE, ciudadano canadiense, identificado con cédula de extranjería de la República de Colombia No. 428459, mayor de edad y vecino de Pereira, mediante el presente escrito, estando dentro del término legal correspondiente me permito dar contestación de la demanda y proponer en escrito anexo excepciones previas en los siguientes términos:

**A LOS HECHOS**

**PRIMERO: ES CIERTO**

**SEGUNDO: ES CIERTO**

**TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO**, toda vez que conforme a la cláusula tercera del mismo *“el término de duración del presente contrato es de DOCE (12) MESES contados desde el día QUINCE (15) de JUNIO de 2017 y hasta el QUINCE (15) JUNIO de 2018” Será prorrogable y de común acuerdo por escrito”*

**CUARTO: ES CIERTO**

**QUINTO: NO ES CIERTO**, pues como se estipula en la cláusula tercera para las prorrogarse requería:

- A. Acuerdo entre las partes
- B. Que constara por escrito.

**SEXTO: ES CIERTO**

**COLOMBIA SUR AMERICA**

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

**ESTADOS UNIDOS**

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



**SEPTIMO:** NO ES CIERTO, mi Poderdante cumplió cabalmente con el pago de los cánones de arrendamiento a la señora MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, a partir del mes de Julio de 2017 hasta el 15 de febrero 2020 cuando de común acuerdo dieron por terminado el contrato. Igualmente entre el 15 de Febrero y 15 de marzo de común acuerdo le fue condonado por la demandante a mi poderdante, como indemnización para que entregara el inmueble, siendo éste hecho una actuación de mala fe.

**OCTAVO:** NO ES CIERTO, La factura No. 31302002004632 de energía eléctrica a que se refiere el demandante, corresponde **A UNA SOLA FACTURA** y al periodo facturado comprendido entre el 19/dic/2019 hasta el 19/feb/2020, estando mi cliente en término oportuno para cancelar, la señora Martha Cecilia Valencia, el día 13 de Enero de 2020, notifica a mi Representado a través de Documento escrito de la entrega inmediata del bien inmueble arrendado y la disolución unilateral de terminación de contrato por su parte, habiendo constancia firmada del mismo que anexo a la demanda para su conocimiento. Obsérvese que corresponde a una sola factura el periodo referido con plazo hasta 19/feb/2020 y el poder otorgado al doctor Zuleta Blandón tiene fecha 18 de Feb de 2020 cuando aún contaba con plazo para el pago de estos servicios y además aun gozaba de derechos de arrendamiento hasta el 15 de marzo.

**NOVENO:** NO ES CIERTO, Toda vez que la demandante incumplió el contrato puesto que conforme a visita de inspección sanitaria de fecha 25 de Feb 2020 se observa que las piscinas no cumplían con las condiciones de cerramiento exigidas, tampoco localización de puntos ecológicos, y los drenajes, (canales cajas y sifones) no contaban con rejillas, igualmente adolecía de problemas de infraestructura que impedían el correcto desarrollo comercial del mismo y finalmente la demandante ingresaba a la finca violando el derecho de uso e intimidad de los moradores para generar malestar e incomodar a los usuarios y al arrendatario, por lo cual Gregory no podía renovar el establecimiento de comercio casa Country Hostel, puesto que no cumplía con las condiciones de funcionamiento.

**DECIMO:** NO ES CIERTO, tal y como se expuso en el hecho anterior.

**DECIMO PRIMERO:** NO ES CIERTO, en los contratos de arrendamiento por ley, el deterioro normal del uso corre a cargo del arrendador y el dictamen corresponde a un momento en el cual de común acuerdo entre las partes había sido concedido para desocupar el inmueble termino dentro del cual se harían las limpiezas de piscina y reparaciones que excedieran el uso normal del predio, este hecho es un acto de mala fe de la demandante.

**DECIMO SEGUNDO:** No es cierto como se explicó en el hecho anterior

**DECIMO TERCERO:** NO ES CIERTO tal y como se explicó en los dos hechos anteriores

**COLOMBIA SUR AMERICA**

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

**ESTADOS UNIDOS**

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



**DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO:** puesto que el contrato fue elaborado 1. Aprovechándose de la circunstancia personal de mi defendido quien por ser ciudadano extranjero CANADIENSE, y no dominar a plenitud el idioma español en especial las acepciones contractuales le hicieron firmar un contrato para explotación económica de arrendamiento de vivienda turística, pero se le prohíbe sub arrendarlo total o parcialmente, desnaturalizando el contrato, igualmente que el establecimiento de comercio de mi defendido, al funcionar en el predio denominado “VILLA DANIELA” necesario para la identificación y ubicación geográfica, no podía ser usado, se equipara a arrendar en el área urbana en un edificio pero no poder citar el nombre del mismo ni su nomenclatura, las cuales desnaturalizan el contrato de arrendamiento.

**DECIMO CUARTO (SIC) (DEBIO SER DECIMO QUINTO):** no es cierto, la sola aseveración sin documento que así lo pruebe solo indica la intención de la demandante en cumplir con el Desahucio, lo que motivaría la vigencia del contrato hasta el 15 de Julio de 2020 cuando en realidad, buscaba la demandante evitar el cumplimiento del mismo y dar por terminado el contrato anticipadamente de mutuo acuerdo, como efectivamente se hizo.

### A LAS PRETENSIONES

**PRIMERA:** Me Opongo: porque se trata de hechos cumplidos con anterioridad a la presentación de la demanda por la causal del mutuo acuerdo con fecha 31 de Enero del año 2020.

**SEGUNDA:** Me OPONGO: Por cuanto terminó de mutuo acuerdo y la presente demanda es una acción temeraria y de mala fe.

**TERCERA:** Me opongo. Se desprende de esta pretensión el interés ilícito y en buscar obtener mediante engaño del juez una decisión en una demanda temeraria y de mala fe que raya en el delito de Fraude Procesal del cual deberá compulsarse copias en el fallo respectivo en contra de la Demandante para que la fiscalía General de la Nación realice los actos de su competencia.

Esto obedece a que si el contrato terminó por mutuo acuerdo el 31 de Enero, pretender el cobro de cánones de arrendamiento cuando ya le había sido restituido el bien inmueble arrendado es una pretensión abusiva e ilícita. Igualmente lo concerniente a los presuntos daños emergentes.

**CUARTA:** me opongo: Se desconoce con esta pretensión la ley y la jurisprudencia:

1. El artículo 384 No. 7 del código General del proceso estipula que: se permite el embargo y secuestro de bienes del demandado para garantizar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren adeudar, y de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, y del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales, finalidad que busca el legislador de forma

## COLOMBIA SUR AMERICA

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

## ESTADOS UNIDOS

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



anticipada en el numeral 4 Inc 2 al exigir consignación a órdenes del juzgado del valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda tienen los cánones y los demás conceptos adeudados. Como quiera que dentro del proceso ya está aprisionado un vehículo de propiedad de la demandada PATRICIA SIERRA SANCHEZ e inscrito el embargo respectivo, se cumple con este aspecto el fin buscado por el legislador, cuando en el numeral 4 no se cuenta con el embargo y secuestro suficiente.

2. Igualmente, el numeral 4 dispone que la prueba del pago de los últimos tres cánones de arrendamiento cumplen a cabalidad la satisfacción exigida de lo cual se allega prueba con las transferencias bancarias para los meses de Noviembre y Diciembre de 2019 y Enero de 2020.

Finalmente, la corte Constitucional en la Sala Sexta de revisión integrada por los magistrados ANDRES MUTIS VANEGAS, JORGE IGNACIO PRETEL CHALJUB Y ALBERTO ROJAS RIOS, el 2 de julio de 2014 al respecto dijo:

*“esa pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Lo anterior encuentra fundamento en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto **si se cuestiona la existencia de tal convención** no es posible deducir, claramente el incumplimiento de una de las partes. Así atendiendo razones de justicia y equidad el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente a efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.*

Como puede ver señor juez, el contrato contiene cláusulas leoninas y que desvirtúan la existencia del mismo, por muy escrito que se haya presentado como prueba.

**QUINTA: ME OPONGO:** Por hechos cumplidos, pues a la fecha de la presentación del poder y la demanda el inmueble ya había sido entregado de común acuerdo. Esta pretensión es temeraria y de mala fe.

**SEXTA. ME OPONGO.** Y contrario a ello, debe condenarse a la parte actora.

### EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO

#### 1.- PAGO TOTAL EN EL CONTRATO ESCRITO

**El contrato de arrendamiento** como el que fue presentado como fundamento probatorio para la restitución de inmueble arrendado **ES DE LOCAL COMERCIAL.**

**COLOMBIA SUR AMERICA**

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

**ESTADOS UNIDOS**

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



Y como quiera que CONSTA POR ESCRITO, lo convenido entre la demandante y el demandado es LEY PARA LAS PARTES, y su contenido es obligatorio.

En la cláusula tercera SE ESTIPULÓ QUE para las prorrogarse requería:

A. Acuerdo entre las partes

B. Que constara por escrito.

Así las cosas, tenemos que el contrato (que es ilícito) se firmó el día 12 de junio del año 2017, y por el período de 12 meses contados a partir del 15 de junio del mismo año, lo que indica que EL CONTRATO ARRIMADO al no cumplirse con lo pactado para las renovaciones, esto es que de común acuerdo y por escrito se pactara un nuevo término, el mismo feneció el día 14 de junio de 2018, y de la demanda se extrae por confesión del apoderado de la demandante, que no es el NO PAGO DE LOS CANONES DENTRO DE ESE PERIODO LA CUASAL PARA SOLICITAR LA RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO. ASÍ LAS COSAS NO SE ADEUDA SUMA ALGUNA SOBRE EL CONTRATO OBJETO DE LA DEMANDA.

En cuanto a las prorrogas aducidas por el apoderado de la demandante, se tiene que el Código de Comercio, en su artículo 520. Dispone que:

***Desahucio al arrendatario-*** *En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.*

*Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.*

Es decir que: La renovación no es automática, sino en los casos en que no se desahucie al arrendatario y solo por las siguientes causales:

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.*

## COLOMBIA SUR AMERICA

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

## ESTADOS UNIDOS

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



Significa lo anterior, que lo aplicable es el primer párrafo y numeral primero del artículo anterior PERO SOLO A PARTIR DEL TERCER AÑO DE ARRENDAMIENTO:

### ***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*

De suerte que si las partes de común acuerdo decidieron continuar con la relación contractual, no lo fue por incumplimiento del contrato inicial que REPITO PARA SER PRORROGADO DEBIA CONSTAR POR ESCRITO, requisito que por voluntad de las partes se convirtió en “**ad substantiam actus**”

A este respecto el Código General del Proceso dice:

***Artículo 256. Documentos ad substantiam actus . La falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba***

Cabe aquí la aplicación analógica, en cuanto a que la Ley dispuso que los convenios inter partes son ley para ellos, y por lo tanto si las mismas acordaron por escrito que las renovaciones debían constar por escrito, así debe tenerse y no admite ninguna otra prueba para suplir la renovación, como se pretende por parte del apoderado de la demandante al aducir que se renovaron automáticamente.

Mi mandante por el contrato del período contractual NO ADEUDA SUMA ALGUNA, el contrato adosado como prueba no es el que surge como evidencia de la existencia de la relación contractual y por lo tanto debe prosperar esta excepción.

## **2.- PAGO TOTAL EN EL NUEVO CONTRATO VERBAL**

Como se dijo anteriormente, el contrato adosado como prueba no es el que surge como evidencia de la existencia de la relación contractual, y su valor es menguado, reducido solo a probar que hubo una relación inicial que se cumplió a cabalidad por el demandado, no así por la demandante, de lo cual se explicará en otra excepción.

Lo que se dio entonces, fue un nuevo contrato, pero esta vez verbal, que nació el día 15 de junio de 2018 y no tenía término de duración.

En virtud de lo anterior, la demandante, según confesión y prueba documental allegada, **se comunicó telefónicamente** con el señor **JOSE ORDENED GOMEZ QUICENO** (situación

## COLOMBIA SUR AMERICA

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

## ESTADOS UNIDOS

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



altamente extraña pues no había aun pandemia), y le pidió una audiencia de CONCILIACION, la cual según su dicho, (pues no hay acta alguna, que es obligatorio para los jueces de paz) resultó fallida, e indica que GREGORY SE NEGÓ A HACERLO, hasta terminar el contrato pactado.

Nótese señor juez, que no fue la falta del pago de los cánones de arrendamiento, lo que motivó a la demandante a la presunta convocatoria de conciliación, lo que nos lleva a aceptar como tesis que solo buscaba dar por terminado el contrato en el mes de enero.

GREGORY CHAPPLE, consignó siempre el valor de los cánones pactados verbalmente en la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000), en la cuenta del Bancolombia aportada por la arrendadora, conforme a los extractos anexos como prueba, y hasta el período comprendido entre el 15 del mes de enero y 15 de febrero de 2020, término finalmente pactado verbalmente, pues Gregory no quería que se terminara el contrato sin motivo alguno por su parte, y no obstante se aceptó esa fecha para la terminación del plazo, y como indemnización para que desocupara la demandante le permitió quedarse un mes sin pago y así GREGORY DESOCUPÓ EL INMUEBLE E HIZO RESTITUCION dentro de lo pactado sin adeudar suma alguna, como consta en pantallazo extraído de la conversación de Gregory, con fecha del 29 de enero 2020 con el Abogado de la demandante, la cual aporó en el acápite de pruebas.

### **3.- CANON INDEMNIZATORIO POR ENTREGA ANTICIPADA SIN JUSTA CAUSA PACTADO ENTRE LAS PARTES.**

El día 2 de enero de 2020, mi mandante, pagó el canon comprendido entre el 15 de enero y 15 de febrero, por eso cuando la demandante presuntamente lo cita ante el juez de paz, con fecha 16 de enero, pretende que le sea restituido el inmueble con un desahucio de un mes, que ya había pagado GREGORY, pero según dice el Juez de Paz, GREGORY indicó que lo haría al término del contrato pactado verbalmente.

No obstante lo anterior, luego de esa presunta fallida CONCILIACION, las partes acuerdan que GREGORY DESOCUPE Y RESTITUYA el inmueble el 13 de marzo, concediéndole la demandante como indemnización UN MES sin pago.

El día 13 de marzo, efectivamente, hizo entrega del inmueble.

### **4.- INEXISTENCIA DE UN CONTRATO ENTRE EL 15 DE MARZO DE 2020 Y JUNIO DE 2020 Y DE CANONES CON POSTERIORIDAD A LA PRESENTACION DE LA DEMANDA**

Como ampliamente se ha expresado en las tres anteriores excepciones, que hacen parte integral del ésta, se tiene, que al haberse pactado de manera verbal un nuevo contrato de arrendamiento,

## COLOMBIA SUR AMERICA

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

## ESTADOS UNIDOS

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



inclusive con un canon diferente y unas circunstancias diferentes, como lo fue el cuidado de jardines por parte de la arrendadora, éste no tenía fecha de vencimiento pactada, y por ello no hay lugar al pago de cánones posteriores como se solicitó y se ordenó en el auto admisorio de la demanda.

Sin embargo, y para que pueda ser oído dentro del presente asunto, ya se encuentran aprisionados dentro del proceso bienes con suficiente valor y solo con esa finalidad, pues al no existir contrato no hay obligación de consignar suma alguna.

El artículo 384 No. 7 del código General del proceso estipula que: *se permite el embargo y secuestro de bienes del demandado para garantizar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren adeudar, y de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, y del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales*, finalidad que busca el legislador de forma anticipada en el numeral 4 Inc 2 al exigir consignación a órdenes del juzgado del valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda tienen los cánones y los demás conceptos adeudados.

Como quiera que dentro del proceso ya está aprisionado un vehículo de propiedad de la demandada patricia SIERRA SANCHEZ e inscrito el embargo respectivo, se cumple con este aspecto el fin buscado por el legislador, cuando en el numeral 4 y al inicio de la presentación de la demanda aún no se contaba con embargos y secuestros suficientes para suplir lo exigido del pago.

De otro lado, la demanda fue presentada en el mes de Marzo del presente año, siendo la primera decisión del despacho el 12 del mismo mes y año, esto es; al momento de iniciarse la pandemia del COVID-19.

En virtud de lo anterior, el presidente de la República por medio de decretos legislativos sucesivos decretó la Emergencia Sanitaria con aislamiento total en las casas, lo que impidió al despacho admitir la demanda ordenada en cumplimiento de las medidas cautelares, y proceder a la notificación de mi representado hasta cuando el Presidente decretó el levantamiento de manera parcial, y por tal motivo entre el 13 de marzo y el 05 de junio del presente año hubo suspensión no solo de términos, sino que a causa del mismo no se le permitió a mi representado contestar esta demanda de donde no habría necesidad de consignar cánones por dicho lapso, ni se pueden exigir en el estado actual del País y del proceso.

### **5.- NULIDAD DEL CONTRATO INICIAL, TEMERIDAD Y MALA FE DE LA DEMANDANTE.**

En primer lugar como quiera que el señor GREGORY CHAPPLE, es ciudadano extranjero, de nacionalidad Canadiense, y quien no domina el idioma Español, y menos en lo atinente a los aspectos contractuales y términos jurídicos del español, la demandante de mala fe, les hizo firmar a el y a la codemandada BIBIANA PATRICIA SIERRA SANCHEZ, quien reside en

## COLOMBIA SUR AMERICA

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

## ESTADOS UNIDOS

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



Alemania, -aun cuando es colombiana de nacimiento, tampoco domina los términos legales-, y abusando de tal situación, un contrato de arrendamiento de local comercial para subarrendar, pero con prohibición de subarriendo.

De la misma forma, el inmueble para su identificación y ubicación geográfica, tiene como nombre VILLA DANIELA, pero en el contrato se le prohibió usar la misma.

Esto contradice lo que el Código de Comercio estipula así:

***Artículo 516. Elementos del establecimiento de comercio***

*Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:*

- 1) *La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;*
- 2) (...)
- 3) (...)
- 4) *El mobiliario y las instalaciones;*
- 5) (...)
- 6) *El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y*
- 7) *Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.*

Si bien es cierto, se pueden estipular en contrario, esto no es dable cuando el nombre del inmueble rural es el determinante para la identificación y ubicación del mismo.

También, se le impone que debe renovar la propia cámara de comercio de GREGORY al igual que la propia matrícula ante La corporación nacional de turismo, para poder explotar la finca como establecimiento de comercio con la empresa de Gregory denominada CASA COUNTRY FINCA HOSTEL, pero se le prohíbe subarrendar la finca total o parcialmente.

Es decir, que si GREGORY viendo que no puede usarla para el fin que la tomó, no podía cancelar sus propios establecimientos y registros so pena de considerarse incumplimiento del contrato.

En segundo lugar al analizar todo el contrato inicial único escrito y no renovado conforme a sus cláusulas, encontramos las siguientes inconsistencias.

## COLOMBIA SUR AMERICA

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

## ESTADOS UNIDOS

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



### A.- LA DEMANDANTE NO TENIA FACULTADES PARA ARRENDAR.

En el cuerpo del documento se lee que MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA, **actúa en su propio nombre y NO EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA, sin embargo se allega como prueba UN CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS entre JAVIER GARCIA BALLESTEROS (su cónyuge o ex cónyuge) y MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA, con fecha de inicio 30 de enero de 2020.**

Se pregunta este apoderado, entonces si JAVIER GARCIA BALLESTEROS, de quien se sabe es o era el cónyuge, solo hasta enero del año 2020, cuando presuntamente lo citó ante el Juez de Paz, le entrega el inmueble para que lo administre, entonces, la presunta renovación del inicial por los años 2019 y 2020, lo hacía con cual facultad?

### B.- MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA NO ERA PROPIETARIA.

Al estudiar el certificado de tradición, encontramos los siguientes aspectos que no son muy comunes al NORMAL DESARROLLO DE LOS ACTOS DE LAS PERSONAS.

El día 22 de agosto del año 2001, el señor JAVIER GARCIA BALLESTEROS, le compra la finca al señor EULISE SOTO ARENAS (ANOTACIÓN Nro 004).

Posteriormente, en enero de 2007, la aquí demandante MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA, acude en proceso de Divorcio contra JAVIER GARCIA BALLESTEROS, y le embarga la finca.

De esa manera, se sacó el bien del comercio, e inexplicablemente, sin saber cual fue la decisión final del proceso de divorcio, el juzgado a tan solo un mes levanta la medida de embargo sin adjudicarla a ninguno de los cónyuges, por lo que sigue en cabeza del JAVIER GARCIA BALLESTEROS, de donde se presume que desistieron del divorcio o que de común acuerdo repartieron los bienes.

EL 10 de julio de 2008, JAVIER GARCIA BALLESTEROS, le vende MARIA BEATRIZ VALENCIA BONILLA, al parecer según sus apellidos familiar de MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA, sin restricción alguna.

20 días después, en la Escritura 2279 de la Notaría 3 de Pereira, la señora MARIA BEATRIZ, vuelve a venderle a JAVIER GARCIA BALLESTEROS y a MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA, pero solo el derecho de usufructo y la nuda propiedad a los hijos de éstos de nombre DANIELA Y JUAN CAMILO GARCIA VALENCIA quienes eran menores de edad.

Finalmente, el día 19 de abril de 2013, MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA, vende a JAVIER GARCIA BALLESTEROS el único derecho que documentalmente tenía sobre la finca

## COLOMBIA SUR AMERICA

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

## ESTADOS UNIDOS

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



esto es el 50% del usufructo, quedando entonces en cabeza de JAVIER el 100% del usufructo en tanto que en cabeza de los hijos LA NUDA PROPIEDAD.

Así tenemos, que MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA, aquí demandante, no tenía para el 12 de junio de 2017, facultad alguna para ARRENDAR EN SU PROPIO NOMBRE.

Es por eso, que para poder convencer al Juez, de tal facultad, deciden elaborar un contrato de administración entre JAVIER GARCIA BALLESTEROS Y MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA, sobre la finca, pero solo a partir de enero del presente año.

De haber existido tal facultad anteriormente, el contrato diría en calidad de administradora, del usufructo del cual es titular JAVIER GARCIA BALLESTEROS.

Por tal razón, el contrato inicial no tiene valor alguno, pues es una regla de derecho y de los principios generales del derecho que **“NADIE PUEDE TRANSMITIR LO QUE NO TIENE”**

C.- MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA, no podía incoar la demanda en calidad de arrendadora, pues el poder lo otorgó en calidad de arrendataria. Así se desprende del poder otorgado y por lo tanto de la lectura del contrato MARTA CECILIA VALENCIA BONILLA, actuó en nombre propio en calidad de arrendadora y no ostenta en el mismo la calidad en la cual otorgó el poder esto es ARRENDATARIA.

Al presentar una demanda sin facultad alguna como sujeto activo, con un contrato leonino, con cláusulas engañosas y además pretender el pago de cánones inexistentes, desconociendo el acuerdo de voluntades solo es un acto de temeridad y mala fé, de lo cual se deben compulsar copias a la Fiscalía General de la Nación para lo de su competencia.

## **6.- INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE RESTITUIR EL INMUEBLE POR SER UN HECHO CUMPLIDO ANTES DE LA ADMISION DE LA DEMANDA.**

La demandante solicitó la restitución del inmueble de manera poco ortodoxa, habida cuenta que la denominó terminación de contrato arrendamiento de finca turística con indemnización de perjuicios y no como proceso de restitución de bien inmueble arrendado, sin embargo el despacho procedió a darle el trámite del artículo 308 por cuanto sin ser la Pretensión principal si la citó de manera tangencial en la pretensión quinta.

Ahora bien, el apoderado de la demandante solicitó como Pretensión principal la terminación del contrato, pero este ya había terminado de común acuerdo entre las partes con fecha final 15 de Febrero de 2020 y una indemnización de la demandante hacia el demandado de un mes, hasta el 15 de Marzo para conseguir un nuevo lugar donde trasladarse y entregar el inmueble, habiendo

**COLOMBIA SUR AMERICA**

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

**ESTADOS UNIDOS**

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



sido desocupada a principios del mes de marzo, por lo cual se trata de un hecho cumplido con anterioridad a la admisión de la demanda.

**7-. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Los contratos de arrendamiento de un local comercial dentro del cual se encuentran bienes muebles y que hacen parte integral del mismo, conllevan en sí el deterioro normal por el uso de los mismos y el deterioro por éste o la acción del tiempo.

Así lo dispone el Art. 516 del Código de comercio No. 4, en concordancia con la ley 820 de 2003 y el Código civil, capítulo 3, título 26 libro 4.

El dictamen pericial rendido por el señor MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA, economista, quien realizara visita el 18 de Febrero de 2020, con desconocimiento absoluto de las normas antes citadas y sin tener elementos de comparación entre los entregados en el año 2017 y los por recibir en el año 2020, como lo es la factura de los bienes muebles y prueba de los inmuebles por destinación, presenta unos presuntos daños que no corresponde a la realidad contractual y al deterioro por el uso normal y el transcurso de 3 años; los que se demostrará no fueron ocasionados, por lo tanto no podrá condenarse a mi representado a pago de suma alguna.

Con la finalidad de probar los aspectos enunciados en la respuesta a los hechos y pretensiones, al igual que las excepciones propuestas solicito con todo respeto decretar las siguientes:

**PRUEBAS****DOCUMENTALES**

- Extractos Bancarios Desde Noviembre, Diciembre y de Enero 2020 de la cuenta Bancolombia No. Del señor Gregory Chapple, desde la cual se hicieron transferencias, mes a mes a la cuenta No. 70891611875 de Bancolombia a Nombre de MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA.
- Pantallazo conversación de 29 de Enero 2020
- Oficiese al juzgado Primero de Familia de Pereira, para que se allegue copia de la decisión que puso fin al proceso de divorcio instaurado por MARTHA CECILIA BONILLA, contra JAVIER GARCIA BALLESTEROS, y constancia del motivo por el cual se canceló la providencia judicial de embargo, sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 375-13362

**COLOMBIA SUR AMERICA**

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonmoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonmoreno@hotmail.com)

**ESTADOS UNIDOS**

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



- Oficiése a la cámara de comercio de Cartago (V) para que allegue certificación del plazo máximo concedido para el año 2020, para la renovación de matrícula.
- Prueba notoria documental, téngase como prueba los decretos legislativos con ocasión de la emergencia Sanitaria emitidos por el Presidente de la República.

**TESTIMONIALES:**

- **PAOLA ANDREA RODRIGUEZ MOSQUERA**, Correo electrónico: [paula\\_andrea1006@hotmail.com](mailto:paula_andrea1006@hotmail.com)
- **JOSE ORDENED GOMEZ QUISENO**, juez de paz  
Dirección de Notificación: mz 14 casa 15 B/ San Fernando Cuba – Pereira

**INTERROGATORIO DE PARTE:**

Favor citar a la demandante MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, quien se localiza en el correo electrónico [rafavalencia68@gmail.com](mailto:rafavalencia68@gmail.com) y/o [cia95@gmail.com](mailto:cia95@gmail.com) Para que absuelva el interrogatorio que en la fecha y hora fijada por el despacho haré.

**ANEXOS**

- Poder

**NOTIFICACIONES**

- ✓ La demandante las recibirá en: Manzana 14, Casa 15 B/ San Fernando Pereira (R) Móvil: 3206770394  
Email: [rafavalencia68@gmail.com](mailto:rafavalencia68@gmail.com) y/o [cia95@gmail.com](mailto:cia95@gmail.com)
- ✓ Apoderado de la Demandante: Calle 6 No. 6-27 Oficina 201, B/ Rincon Santo del Municipio de Alcalá (V) Móvil: 3165460882  
Email: [jhon10022104@hotmail.com](mailto:jhon10022104@hotmail.com)

**COLOMBIA SUR AMERICA**

Calle 14 # 23-72 Oficina 404  
Edificio Altura Centro de Negocios  
Celular 3176826047 – 3167404460  
Telefax 3413982 Pereira  
[abogadosrendonymoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonymoreno@hotmail.com)

**ESTADOS UNIDOS**

851 W STATE ROAD 436 STE 1, ALTAMONTE SPRINGS FL 32714-3055  
Office +1(305)5706611 [inbet1@gmail.com](mailto:inbet1@gmail.com)  
<https://floridabar.org/mybarprofit/>



- ✓ El suscrito las recibirá en la calle 14 No. 23-72 Oficina 404 Edificio Altura – Centro de Negocios en la ciudad de Pereira (R) Móvil: 3176826047

Email: [abogadosrendonymoreno@hotmail.com](mailto:abogadosrendonymoreno@hotmail.com)

Atentamente,

Firma electrónica

**HECTOR JAVIER RENDON MORA**

C.C. No. 10.101.863 de Pereira

T.P No. 82.516 del C.S. de la Judicatura.

