



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

### **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Carrera 10 No. 12 – 15 Palacio de Justicia – Pedro Elías Serrano Abadía - Piso 12

[J07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

(602) 8986868 Ext. 4072

### **CONSTANCIA**

Se corre traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito presentadas por la parte pasiva a través de su apodera judicial. Se fija por el término de Cinco (5) días. Corriendo los días 9, 10, 14, 15 y 16 de noviembre de 2023.

JOHANA ALBARACIN CASTRO

Secretaria

RAD: 2023-00156

## Memorial para rad. 76 001 31 03 007 2023 00156 00

Sebastián Felipe A-Barlobanto <sabastana@yahoo.es>

Mié 25/10/2023 16:26

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
CC: giovannijmora@hotmail.com <giovannijmora@hotmail.com>; camilo.derechop@outlook.com  
<camilo.derechop@outlook.com>; sabastana@yahoo.es <sabastana@yahoo.es>

 5 archivos adjuntos (642 KB)

7 Reiteraciones.pdf; 7-2 Certificación.pdf; 7-3 Contestación demanda.pdf; 7-4 Reitero excepción previa.pdf; 7-1 Arriendo 7-10-2023.jpg;

Señor Juez  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
Cali  
j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicación 76 001 31 03 007 2023 00156 00  
Verbal (restitución de inmueble arrendado) de Elvira Valencia Muñoz y Jhonaye  
Klam Valencia versus Carlos Alberto Ríos García y María Gladys Peláez de  
García

En calidad de apoderado in jus de ambos demandados, adjunto memorial  
con anexos.

Advocatus

**Sebastián Felipe A-Barlobanto**  
c.c. 16'210.282 y t.p.ab. 57.898

Bogotá, 25 octubre 2023.

Señor Juez  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
Cali  
j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicación 76 001 31 03 007 2023 00156 00  
Verbal (restitución de inmueble arrendado) de Elvira Valencia Muñoz y Jhonaye Klam  
Valencia versus Carlos Alberto Ríos García y María Gladys Peláez de García

En calidad de apoderado in jus de ambos codemandados...

## MANIFIESTO

**1.** Presento comprobante de pago del arriendo de 7 octubre a 7 noviembre 2023 por transferencia bancaria hecha a la cuenta bancaria indicada por las arrendadoras.

**2.** Presento ex novo - reitero la contestación de la demanda con anexos, realizada anteriormente, ahora con nuevo término contado a partir de la notificación del auto que no repuso el admisorio de la demanda.

**3.** Presento ex novo - reitero la excepción previa de inepta demanda realizada anteriormente, ahora con nuevo término contado a partir de la notificación del auto que no repuso el admisorio de la demanda.

**4.** Los abogados de las demandantes no me han enviado copia del memorial de reforma de la demanda ni el Juzgado la ha aceptado, no la conozco, por lo que no puedo contestarla.

## Advocatus

**Sebastián Felipe A-Barlobanto**

c.c. 16'210.282 y t.p.ab. 57.898

Bogotá, 25 octubre 2023

**Tipo de Pago:** FORMATO 2003 PAGO A PROVEEDORES  
**Nombre del Pago:** ARRIENDO7OCT7NOV  
**Cuenta a Debitar:** 813-000003-83 - Corriente  
**Nit de la Cuenta:** 900928569  
**Nombre de la Cuenta:** CENTRO MCO SANTUARIO  
**Valor Total:** 3,825,029.00  
**Número Total de Registros:** 1  
**Fecha de Creación del Lote:** 07/10/2023  
**Tipo de Aplicación:** Inmediato  
**Fecha de Aplicación:** 07/10/2023  
**Fecha de Envío:** 07/10/2023  
**Número de Secuencia:** A  
**Fecha Efectiva (dd/mm/aaaa):** 07/10/2023  
**Estado:** Orden de pago recibida, en proceso de verificación

[Ver Lote](#)

<u>Código Transacción</u>	<u>Descripción Transacción</u>	<u>Nombre</u>
OKA	ABONADO EN BANCOLOMBIA, PROVENIENTE DE CLIENTE	SAN JUAN VILMA

PAOLA ANDREA RÍOS GARCÍA, con c.c. 38.869.278, y HÉCTOR EDUARDO CABEZAS TABARES, con c.c. 91.109.132, a petición verbal del doctor CARLOS ALBERTO RÍOS GARCÍA, cirujano plástico estético y reconstructivo de la Clínica SANTUARIO, situada en Cali calle 4 35A-08:

#### CERTIFICAMOS BAJO JURAMENTO

1°. Desde hace más de cinco años, PAOLA ANDREA RÍOS GARCÍA es representante legal suplente y administradora de la sociedad CENTRO MÉDICO SANTUARIO S.A.S., nit 900 928 569-7, con sede de trabajo en la carrera 36 3A-56 de Cali; y HÉCTOR EDUARDO CABEZAS TABARES es jefe de seguridad de la Clínica SANTUARIO, propiedad del doctor CARLOS ALBERTO RÍOS GARCÍA, con sede en Cali calle 4 35A-08.

2°. El local comercial donde funciona la Clínica SANTUARIO tiene contrato de arrendamiento desde hace más de diez años con ELVIRA VALENCIA MUÑOZ y JHONAYE KLAM VALENCIA como arrendadoras, CARLOS ALBERTO RÍOS GARCÍA como arrendatario y MARÍA GLADYS PELÁEZ DE GARCÍA como deudora solidaria.

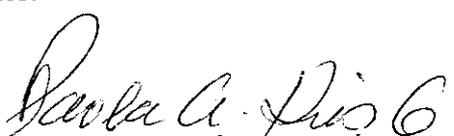
3°. Desde hace más de dos años, las arrendadoras ELVIRA VALENCIA MUÑOZ y JHONAYE KLAM VALENCIA les informaron al doctor CARLOS ALBERTO RÍOS GARCÍA y a PAOLA ANDREA RÍOS GARCÍA, hermana del médico, que el canon mensual de arrendamiento debía seguirse consignando en Bancolombia cuenta de ahorros 062 3300 2826, titular VILMA SANJUÁN, c.c. 32'686.885; y desde esa época los pagos mensuales del arrendamiento se realizan por transferencia o consignación bancaria en esa cuenta de ahorros. Desde el 7 de mayo de 2023 el canon mensual de arrendamiento reajustado es de \$3.825.829.

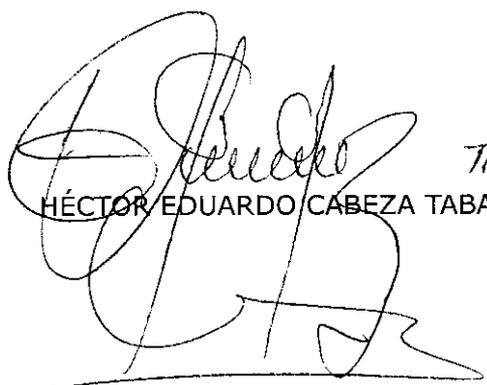
4°. Los cánones mensuales de arrendamiento se pagaron durante varios años en los primeros 5 días de cada mes calendario, pero el abogado SEBASTIÁN FELIPE ABARLOBANTO manifestó que debían pagarse dentro de los 5 primeros días de cada periodo mensual que empieza el 7 de cada mes, o sea que los pagos deben hacerse entre el 7 y el 12 de cada mes, y así se viene haciendo desde hace más de dos años; lo que se debe a que el contrato de arrendamiento empezó a regir el 7 de mayo de 2011, por 10 años que vencieron el 7 de mayo de 2021, habiéndose prorrogado automáticamente el contrato por 10 años más.

5°. El pago de cada canon mensual siempre se ha hecho oportunamente dentro de los días acabados de indicar, sin que ni una sola vez se haya incurrido en un pago extemporáneo; pagos que se han hecho por transferencias bancarias por el abogado SEBASTIÁN FELIPE ABARLOBANTO, quien maneja las cuentas del Banco de Bogotá y del Banco de Occidente de la empresa, o por PAOLA ANDREA RÍOS GARCÍA, quien maneja las cuentas de Bancolombia de la empresa, o mediante consignaciones hechas por el jefe de seguridad HÉCTOR EDUARDO CABEZAS TABARES o el mensajero LUIS ALFONSO OSPINA CRUZ cuando ha habido problemas de conexión con los portales bancarios.

6°. Esta certificación estamos dispuestos a ratificarla, aclararla o ampliarla ante cualquier autoridad por corresponder a la verdad que nos consta.

Atte.

  
PAOLA ANDREA RÍOS GARCÍA

  
HÉCTOR EDUARDO CABEZAS TABARES

Firmamos en Cali, hoy 15 de agosto de 2023.

Señor Juez  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
Cali  
j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicación 76 001 31 03 007 2023 00156 00  
Verbal (restitución de inmueble arrendado) de Elvira Valencia Muñoz y Jhonaye Klam Valencia versus Carlos Alberto Ríos García y María Gladys Peláez de García

En calidad de apoderado in jus de ambos codemandados, presento...

### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**Nota:** Esta contestación es oportuna porque copia de la demanda y anexos se enviaron a los correos de los demandados el domingo 30 julio 2023; además se recurrió en reposición el auto admisorio.

#### 1. DEMANDADOS Y DIRECCIONES

Carlos Alberto Ríos García, c.c. 14'892.769, domiciliado en Cali, calle 4 35A-08, correo-e rios@santuario.com.co; y María Gladys Peláez de García, c.c. 29'281.428, domiciliada en Cali, conjunto Montefiori - Aguacatal, calle 6 Oeste 4-310 apartamento 201 C, correo-e gladysp4444@gmail.com; ambos demandados representados in jus por el suscrito abogado Sebastián Felipe A-Barlobanto, c.c. 16'210.282 y tarjeta profesional 57.898, domiciliado en Cali en la carrera 36 3A-56, correo-e sabastana@yahoo.es.

#### 2. CONTESTACIÓN DE LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones porque los codemandados no han incurrido ni hay causal de terminación del contrato de arrendamiento.

#### 3. JURAMENTO ESTIMATORIO

La demanda no pretende perjuicios ni presenta juramento estimatorio, por lo que no es menester su objeción.

#### 4. CONTESTACIÓN DE LOS HECHOS

El hecho 1º: Es cierto. El objeto fue un «Contrato de Arrendamiento de un

Inmueble Comercial» (título del contrato) o «Local Comercial Objeto del Presente Contrato» (contrato, p. 1), «El cual se registrá por las normas establecidas en el Código de Comercio Colombiano[,] artículos 518 al 523...» (contrato, p. 1). Desde hace +10 años, allí funciona el consultorio - clínica Santuario, de propiedad del arrendatario Carlos Alberto Ríos García, cirujano plástico estético y reconstructivo, y de mano.

El hecho 2º: Es cierta la ubicación del inmueble; no es cierto que el canon que actualmente paga el arrendatario a las arrendadoras es de \$3'087.000, sino de \$3'825.829, que siempre se ha pagado en tiempo oportuno.

El hecho 3º: Es cierto, la vigencia del contrato se pactó por 10 años desde 7 mayo 2011 hasta 7 mayo 2021.

El hecho 4º: Es cierto, el arrendatario renunció al cobro de mejoras y la retención.

El hecho 5º: Es cierto, con aclaración que el contrato de arrendamiento se renovó o prorrogó por otros 10 años a partir de 7 mayo 2021 hasta 7 mayo 2031 por disposición legal (C.Co. art. 520).

El hecho 6º: No es cierto, no hubo requerimiento o desahucio del arrendatario, que debió ser con seis meses, no tres y menos dos, de anticipación a la terminación del contrato (C.Co. art. 520).

El hecho 7º: No es cierto. Las arrendadoras demandantes quieren recuperar y beneficiarse del inmueble valorizado con mejoras de +\$1.000'000.000 de valor actual que ha hecho el arrendatario, que superan el precio del resto del inmueble.

Es falso y temerario afirmar «además que los cánones no se pagan en las fechas establecidas, situación que persiste actualmente», las demandantes no dicen qué cánones no se han pagado oportunamente porque todos se han pagado tempestivamente. Afirmación falsa y temeraria que no fue invocada en la solicitud y audiencia de conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

El hecho 8º: Es cierta la audiencia de conciliación, celebrada después de dos aplazamientos justificados, mas no hubo acuerdo. No fue convocada la codemandada María Gladys Peláez de García.

El hecho 9º: No es cierto, no hubo requerimiento ni desahucio legal, menos con seis meses de anticipación a la terminación del contrato.

El hecho 10º: No es cierto, el arrendatario no ha incumplido sus obligaciones contractuales, las ha cumplido de manera cabal y oportuna, ni hay causal para la terminación del contrato.

El hecho 11º: No me consta qué afirmación hacen las demandantes, mas el contrato de arrendamiento y su otrosí es el vigente entre las partes.

## **5. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

### **5.1. AUSENCIA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD**

La conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad adolece de dos vicios que la hacen ineficaz:

i) No se convocó a la codemandada María Gladys Peláez de García, lo que no se convalida.

ii) No se indicaron las causales para la restitución del inmueble arrendado, lo que requería precisión, tanto que no se dijo que era por vencimiento del término del contrato previo requerimiento o desahucio, ni que el arrendatario y la codeudora solidaria no pagaban oportunamente los meses de renta, sin que se haya especificado ninguno porque ninguno se ha pagado extemporáneamente.

### **5.2. CAMBIO DE LOS HECHOS Y PRETENSIONES DE LA CONCILIACIÓN**

La conciliación prejudicial fue para «la entrega y posesión del inmueble o el reajuste del canon de arrendamiento, celebrando para ello un nuevo contrato» (acta de conciliación, punto 4, p. 3), y las pretensiones fueron para que «Se declare terminado el contrato de arrendamiento... Se ordene la restitución del inmueble... Por la cláusula penal debido al incumplimiento contractual y los perjuicios causados por el mal accionar de los demandados... la cual es de 3 cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento es decir el mes de Mayo de 2021, es decir, la suma de... \$9'261.000...», lo que in essentia no fue motivo de la conciliación prejudicial.

### **5.3. FALTA DE DESAHUCIO OPORTUNO**

El arrendatario ocupa el inmueble comercial sub júdice desde hace +10 años, por lo que tenía - tiene derecho a la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento en las mismas condiciones y por un periodo igual al del

contrato inicial, con que no fue desahuciado con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato (C.Co. art. 520), por lo que es improcedente - ineficaz el aviso extemporáneo de terminación del contrato.

#### **5.4. PAGO OPORTUNO DE LA RENTA**

El arrendatario siempre ha pagado oportunamente la renta dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual adelantado, o sea entre el 7 y el 12 de cada mes, sin un solo día de retardo, ni un solo canon ha sido pagado después de la fecha convenida; pago que se realiza cada mes por consignación/transferencia bancaria a Bancolombia cuenta de ahorros 062 3300 2826, titular Vilma Sanjuán, c.c. 32'686.885, indicada por las arrendadoras para los pagos.

#### **5.5. TEMERIDAD O MALA FE**

Las demandantes afirmaron con temeridad y mala fe que el arrendatario no ha pagado oportunamente la renta, sin individualizar qué mes o meses, lo que es falso, por lo que esa afirmación desdice de la buena fe con la que deben actuar las partes y sus apoderados, lo que tipificaría fraude.

### **6. Pruebas**

**6.1.** Los documentos anexados con la demanda, principalmente el contrato de arrendamiento modificado y la conciliación prejudicial.

**6.2.** Sendos poderes auténticos otorgados por los dos demandados al suscrito apoderado in jus. Obran en el expediente.

**6.3.** Copias de los comprobantes bancarios de los pagos oportunos de los últimos cinco meses (7 abril a 7 mayo, 7 mayo a 7 junio, 7 junio a 7 julio, 7 julio a 7 agosto, 7 agosto a 7 septiembre 2023) de la renta por el contrato de arrendamiento sub júdice realizados en la cuenta bancaria indicada por las arrendadoras (ut supra 5.4.). Anéxanse.

**6.4.** Certificación de Paola Andrea Ríos García y Carlos Arturo Barreiro Beltrán sobre los pagos oportunos de los cánones mensuales, mes a mes, mediante transferencia o consignación bancaria a Bancolombia cuenta de ahorros 062 3300 2826, titular Vilma Sanjuán, c.c. 32'686.885, indicada por las arrendadoras para los pagos del arrendamiento sub júdice. Anéxase.

**6.5.** Interrogatorios de parte que absolverán las demandantes para obtener su confesión de los hechos de la contestación de la demanda y las excepciones de mérito propuestas.

**6.6.** Declaraciones de Terceros: Sobre el pago oportuno de los cánones mensuales, mes a mes, mediante transferencia o consignación bancaria a Bancolombia cuenta de ahorros 062 3300 2826, titular Vilma Sanjuán, c.c. 32'686.885, indicada por las arrendadoras para los pagos del arrendamiento sub júdice, y los demás hechos litigiosos que les consten, declararán los testigos siguientes, citables en Cali calle 4 35A-08 y gerencia@santuario.com.co:

Ángela Fernanda Andrade Vidal

Carlos Arturo Barreiro Beltrán

Héctor Eduardo Cabezas Tabares

Jénifer Mena Aristizábal

Luis Alfonso Ospina Cruz

Luz Mary García Toro

Miguel Ángel García López

Paola Andrea Ríos García

**6.6.1.** La mayoría de los pagos del arriendo los ha hecho el suscrito abogado que realiza pagos regulares (arriendos, nóminas, aportes, tributarios, tarjetas bancarias, etc.) del arrendatario y la clínica Santuario, pero no puedo citarme como testigo por ser apoderado in jus en este proceso, salvo que haya que acudir a la Fiscalía.

## **Advocatus**

### **Sebastián Felipe A-Barlobanto**

c.c. 16'210.282 y t.p.ab. 57.898

Bogotá, 15 agosto 2023.

Señor Juez  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
Cali  
j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicación 76 001 31 03 007 2023 00156 00  
Verbal (restitución de inmueble arrendado) de Elvira Valencia Muñoz y Jhonaye Klam  
Valencia versus Carlos Alberto Ríos García y María Gladys Peláez de García

En calidad de apoderado in jus de ambos codemandados, presento reiteración de...

### **1. EXCEPCIÓN PREVIA DE INEPTA DEMANDA**

**1.1.** La codemandada María Gladys Peláez de García no fue convocada a la audiencia de conciliación prejudicial, por lo que no se cumplió ese requisito de procedibilidad (C.G.P. arts. 90-7 y 100-5), exigible para las demandas de restitución de inmueble arrendado presentadas después de 30 diciembre 2022, como la sub júdice, antes eximidas del mismo.

**1.2.** La conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad adolece de dos vicios que la hacen ineficaz:

i) No se convocó a la codemandada María Gladys Peláez de García, lo que no se convalida.

ii) No se indicaron las causales para la restitución del inmueble arrendado, lo que requería precisión, tanto que no se dijo que era por vencimiento del término del contrato previo requerimiento o desahucio, ni que el arrendatario y la codeudora solidaria no pagaban oportunamente los meses de renta, sin que se haya especificado ninguno porque ninguno se ha pagado extemporáneamente.

**1.3.** La conciliación prejudicial fue para «la entrega y posesión del inmueble o el reajuste del canon de arrendamiento, celebrando para ello un nuevo contrato» (acta de conciliación, punto 4, p. 3), y las pretensiones fueron para que «Se declare terminado el contrato de arrendamiento... Se ordene la restitución del inmueble... Por la cláusula penal debido al incumplimiento contractual y los perjuicios causados por el mal accionar de los demandados... la cual es de 3 cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento es decir el mes de Mayo de 2021, es decir, la suma de... \$9'261.000...», lo que in essentia no fue motivo de la conciliación prejudicial.

### **Advocatus**

**Sebastián Felipe A-Barlobanto**

c.c. 16'210.282 y t.p.ab. 57.898

Bogotá, 25 octubre 2023.