

Doctora
CONSUELO DEL PILAR DIAZ ROBLES
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE TENJO
E. S. D.

Referencia:
Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: HUGO GARCIA PULIDO
Demandado: JUAN CARLOS GAONA MURCIA
Radicado: 25799408900120200015700

Asunto: **CONTESTACIÓN DE DEMANDA CON EXCEPCIONES DE
 MÉRITO O FONDO.**

GUILLERMO MURILLO HURTADO, abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 19.308.532 expedida en Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 37.218 del C. S. de la J., obrando en este proceso en calidad de apoderado judicial del señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, debidamente reconocido; dentro del término procesal correspondiente, me permito dar contestación a la demanda que en su contra instauró el señor HUGO GARCIA PULIDO, frente a la cual me pronunciaré así:

A LOS HECHOS:

PRIMERO: Se niega, pues si bien en principio dice el demandante que, entregó a título de arrendamiento, al señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, mediante contrato de arrendamiento celebrado entre las mismas partes el día 15 de marzo de 2018; un inmueble ubicado en la carrera 2 N° 5-09 del Municipio de Tenjo, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 50N-20198749, precisando seguidamente los linderos y finalmente determinando un área total aproximada de 233 MTS2, lo cual no es cierto, por cuanto allí funcionó un negocio comercial Almacén JF montado por mi tío LUIS JAVIER MURCIA PAEZ, el cual se lo compramos con mi madre, BEATRIZ MURCIA el 15 de abril del 2015; y a partir del 15 de abril de 2016 quedo solo a nombre de mi poderdante; como lo prueba la actualización del contrato que aporta el demandado como prueba del hecho en su Clausula primera, señala como fecha inicial del contrato el 15 de abril de 2016, y posteriormente firmado el 18 de julio del 2016, con el respectivo escrito, el cual se transcribe a continuación:

“PRIMER. OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente se hace actualización del contrato de arrendamiento entre las partes, inicialmente el quince (15) de abril del dos mil dieciséis (2016), con modificaciones acordadas el quince (15) y dieciocho (18) de julio del dos mil diez y seis (2016), donde el arrendador concede al arrendatario el uso y el goce del inmueble que adelante se identifica”, refiriéndose al local comercial de la Carrera 2 N° 5-09 de Tenjo, Cundinamarca.

SEGUNDO: Se niega, por cuanto se precisó en el punto anterior, inicialmente se recibió un inmueble que costaba de garaje donde funcionó un negocio comercial montado por JAVIER MURCIA, el cual se lo

compramos con mi madre BEATRIZ MURCIA y a partir de esa fecha, 15 de abril de 2016 quedo solo a mi nombre, el cual tenía en ese momento un área de 7,2 por 7,7 metros o sea 55,44 metros cuadrados y una zona de habitación de 7,6 por 7,5 metros o sea 57 metros cuadrados, más un espacio libre; espacios que a partir de ese momento, se inició un proceso de adecuación introducidas a la construcción, con las autorizaciones dadas por el ARRENDADOR, tres días después de haber plasmado el contrato o sea el 18 de julio del 2016, documentos que se anexa como prueba, por lo que hoy cuenta con, una zona del local comercial de una medida de 8, 8 por 21,9 metros o sea 181,84 metros cuadrados más una bodega de 91,2 Metros cuadrados en un mezanini y una zona de habitación remodelada de 40,32 metros cuadrados.

TERCERO: No se admite, ya que lo totalmente cierto es que, las partes acordaron a partir del contrato inicial el canon del cual se comenta en el punto Primero, fue de \$1.400.000 para él 2016 y posteriormente \$1.600.000 para él 2017; que el valor del canon de arrendamiento para los periodos que iniciaban el 15 de abril de 2018 era \$1.800.000 y de 2019 era \$2.000.000; aclarando que para la vigencia del periodo del 2020, se desconocía el contenido del Decreto 579 del 2020, el cual modifica en su artículo 4 la vigencia para este último periodo.

CUARTO: Se admite, ya que es cierto que se haya pactado esa forma contractual de incremento, en la cláusula 6 del contrato; aclarando que ese último momento se desconocía el contenido del Decreto 579 del 2020, la vigencia de incremento para este último periodo.

QUINTO: Se niega, ya que como se señaló en el hecho primero el mismo contrato que aporta como prueba del hecho, en su Clausula primera señala, como fecha inicial del contrato el 15 de abril de 2016.

SEXTO: Se niega, por cuanto el demandante está totalmente confundido; ya que en la cláusula decima del contrato aclaratorio del 15 de marzo del 2018, se pactó textualmente, que si la destinación fuere comercial, sus prorrogas se regirán por el Código de Comercio; como en efecto se destinó desde el principio del contrato a esa actividad, registrándose en Cámara de Comercio tal circunstancia y sobre todo, actuando como comerciante, desde ese primer momento; como se probara en este proceso, y no como lo señala erradamente el demandante, al señalar el código civil y hablar de un supuesto preaviso, que se desconoce su existencia. Adicionalmente se desconocía en ese momento la determinación de prorroga que hacia el Decreto 579 del 2020.

SEPTIMO: Se niega, por cuanto el demandante sigue confundido, e ignora el contenido del el artículo 518 del Código de Comercio, el cual establece que “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”; como es el caso que nos ocupa y se prueba en el proceso, con el contrato inicial y el certificado de Cámara de Comercio, del establecimiento registrado y que funciona en el local comercial.

OCTAVO: Se niega, pues el demandado como consecuencia jurídica de lo que se prueba en el punto anterior, no tiene, ni ha tenido a su cargo, la obligación de restituir el bien arrendado en virtud de la ejecución del contrato, ni mucho menos, de plantear fórmulas de conciliación de ninguna

especie; adicionalmente recordándole al arrendador, que este es un contrato bilateral, por lo tanto si fuere el caso de algún inconveniente, de parte de él nunca ha existido formula alguna, ni siquiera sobre los hechos generados por la Pandemia.

NOVENO: Se niega, por cuanto el arrendatario, cumplió y viene cumpliendo con su obligación contractual, de pagar dentro de las fechas estipuladas en el contrato, y lo sigue haciendo, utilizando el sistema de pago por consignación del Banco Agraria y su aviso para cada pago dentro de los términos legales, en razón a que, inicialmente no había persona a la cual se pudiera hacer dicho pagos, ya que iniciaba el periodo de aislamiento total por pandemia COVID – 19; por lo que, por lo tanto el negocio del señor demandante se encontraba cerrado; ni tampoco hubo comunicación del arrendador indicando la forma de hacer el pago, por lo que el arrendatario evitando de no incurrir en mora, realizó el pago por este mecanismo, con el incremento de acuerdo al promedio de lo incrementado en el contrato desde su inicio, incluso superando con creces el valor del IPC acumulado del año, el cual fue escasamente del 3.5% aproximadamente, dentro del plazo legalmente pactado y realizando el aviso de ley; como se proba en este proceso. Adicionalmente, tenemos lo prescrito por el Decreto 579 del 2020, sobre el tema.

DECIMO: Se niega, por cuanto el arrendatario, como se dijo en el punto anterior, cumplió con su obligación contractual de pagar dentro de las fechas estipuladas en el contrato, y lo siguió haciéndolo, utilizando el sistema de pago por consignación del Banco Agraria y su respectivo aviso al arrendador, para cada pago dentro de los términos legales. Tales pagos como se precisó en el punto uno de la solicitud de nulidad y para los efectos de la advertencia en virtud del # 4 del art. 384 del C.G. del P. y del auto de

admisión de la demanda de este proceso, se efectuaron a partir del 14 mes de abril de 2020 hasta el mes de septiembre del 2020, en el Banco Agrario y su respectivo envió por correo certificado por la empresa INTERRAPIDISIMO, documentos debidamente cotejados, en el mismo día, cumpliendo el debido término de acuerdo a la ley artículo 10 de la Ley 820 de 2003, a nombre del señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO por concepto de pago de arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 2 N° 5 – 09 de la población de Tenjo, aportando con esa misma solicitud los comprobantes de los depósitos y las guías correspondientes, los cuales recordamos:

MES	TITULO	VALOR	CORREO CERT,	FECHA
Abril	3005284	\$2.200.000,00	700033651347	15-04-2020
Mayo	3005285	\$2.200.000,00	700034808968	15-05-2020
Junio	3005286	\$2.200.000,00	700036203997	12-06-2020
Julio	3005287	\$2.200.000,00	700038000525	15-07-2020
Agosto	3005288	\$2.200.000,00	700039867705	14-08-2020
Sept.	3005289	\$2.200.000,00	700041699550	15-05-2020

ONCE: Se niega, en razón a que como complemento a lo manifestado en el hecho DECIMO, se informa que debido a que no se pudo verificar la entrega del primer envió, en su oportunidad, se elevó derecho de petición para este fin; en el proceso interno del correo certificado, al parecer se presentó algún inconveniente de confusión por extravió de la primera comunicación enviada; circunstancia que fue tramitada como se comentaba por derecho de petición y la empresa se manifestó oficialmente, declarando que, él envió en ese momento se encontraba extraviado; logrando la empresa posteriormente corregir este hecho y entregando el correo certificado, conteniendo el primer título de pago, como lo reconoce el demandante en su demanda. No obstante lo anterior, el arrendatario fue diligente y realizó

todas las diligencias necesarias, para evidenciar al arrendador, oportunamente que, su título estaba consignado dentro de la fecha legal y que si habían sucedido imprevistos en la entrega del mismo, por parte de la entidad de la correspondencia, estos no eran atribuidos y responsabilidad del arrendatario; quien cumple con la ley artículo 10 de la ley 820 de 2003, con solo el hecho de realizar él envió de comunicación, en el mismo día de la consignación.

DOCE: Se niega, por cuanto sin bien es cierto que las partes regularon el incremento del arrendamiento en el respectivo contrato, este acuerdo no estableció sino un parámetro que podría ser superior o inferior al IPC, sin fijar una suma o porcentaje determinado, dejando al acuerdo de las partes contractuales, llegar a una suma, conscientes de las adecuaciones que sean hecho y se compensarían en no subir tanto el arrendamiento. En este caso como no hay comunicación de parte del arrendador, y siguiendo una constante que ha prevalecido en el contrato el arrendatario realizó un incremento equivalente a \$200.000,00 pesos mensuales; a partir del período que iniciaba el 15 de abril de 2020; si el arrendador no está de acuerdo, como parece ser y lo establece por confesión en el punto Diecisiete, establece una suma inferior, que obligara hacer devolución del mayor valor pagado; se debe dar aplicación a lo que determina la ley, con respecto a las diferencias respecto a dicho incremento, el asunto debe ser resuelto en los estrados judiciales, y no es causal de mora como, ilógicamente lo precisa el demandante como adivinando y sin ningún fundamento legal. De acuerdo al artículo 519 del código de comercio: «Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.» En consecuencia, es necesario interponer una demanda civil que se conoce como proceso de regulación de incremento de canon de

arrendamiento de local comercial, donde el juez entrará a decidir sobre el incremento según las pretensiones del demandante y la prueba que se alleguen en el proceso entre otras consideraciones. Finalmente, no se conocía en ese momento la expedición del Decreto 579 de 2020, que aplazo la vigencia de los incrementos hasta el 30 de junio del 2020, pero que en todo caso se hicieron en un mayor valor a partir de esa fecha.

TRECE: Se niegan, en razón a que el arrendatario ha y está cumpliendo a cabalidad con todas las obligaciones del contrato, principalmente las de pago del canon de arrendamiento en los periodos y por los procedimientos legales. Adicionalmente, insisto a que el señor demandante, está interpretando erróneamente la cláusula decima del contrato, al ser un contrato exclusivamente con regulación en el Código de Comercio y su vigencia y actualización de acuerdo al artículo 518 del C de com. Finalmente insisto en que si no está de acuerdo con el incremento efectuado, debe iniciar un procedimiento de acuerdo con el artículo 519 del C de Com.

CATORCE: Se niega, nuevamente se señala por parte del arrendatario, que el contrato lleva cuatro años de ejecución ya que inicio el 15 de abril de 2016 y no como mal intencionadamente quiere hacer aparecer el arrendador, un contrato de solo dos años. Adicionalmente, se insiste en que la cláusula Decima circunscribe el Contrato de Arrendamiento a la destinación del inmueble que es la de un local comercial, por lo tanto su legislación regulatoria es el Código de Comercio; que en virtud de esta circunstancia, se aplica plenamente el artículo 518 del C de Com, por lo cual, la renovaciones contractuales son automáticas, y a las cuales tiene derecho mi patrocinado.

QUINCE: Se niegan, reiteramos otra vez, que el arrendatario no tiene en estos momentos, ni la ha tenido durante el desarrollo contractual, la obligación de entregar el bien arrendado; ha cumplido a cabalidad con los pagos de los cánones de arrendamiento en los términos y plazos legales contractuales; adicionalmente ha efectuado el incremento del canon, de acuerdo a la ejecución del contrato y por lo tanto, se desvirtúa la exigencia de exigir la terminación del contrato y en consecuencia la orden de restitución, como lo pretende el arrendador demandante.

DIECISEIS: Se niega, en razón a que en ningún momento el demandado se ha encontrado en mora o ha tenido que ser requerido legalmente, en cumplimiento del contrato de arrendamiento entre las partes de este litigio.

DIECISIETE: Se niega este hecho frente a la manifestación de incumplimiento, en razón a que, como se ha manifestado en todos los hechos anteriores mi poderdante no ha incumplido en ningún momento con el contrato, por lo tanto, no debe ningún canon; pero se acepta en mención al cálculo que hace de la supuesta cláusula penal, ya que el mismo reconoce como canon para dicha liquidación, los dos millones de pesos incrementados en el IPS anual vigente, para el año 2020 o sea la suma de setenta y seis mil pesos que equivale a un porcentaje aproximado de 3.5% anual, **es decir la suma (\$2.076.000,00 mensual) para exigir una cláusula de dos cánones en (\$4.152.000,00) reconociendo de plano el canon que debe regir a partir del 15 de abril del 2020, circunstancia que aceptamos plenamente y que está legalmente soportada como un hecho objeto de confesión tal como lo prescribe el artículo 193 del C.G.P. y por lo tanto se debe realizar devolución del mayor valor pagado.**

En cuanto, al escrito de subsanación:

AL PUNTO UNO: Se niega, pues si bien es cierto que hasta el mes de marzo del 2020, se venía cancelando como canon de arrendamiento la suma de DOS MILLONES DE PESOS, (\$2.000.000,00), no es cierto que, yo me haya negado a hablar con el arrendador, ya que de su parte nunca tampoco hubo una solicitud de dialogo, para determinar los asuntos contractuales, ya que este contrato es bilateral, es decir existen derechos y obligaciones de lado y lado. Adicionalmente, en ese momento contractual, nos encontrábamos en momentos de restricción total por efectos de la pandemia COVID – 19, por lo que, previendo cualquier incumplimiento, se realizó un incremento, que veo fue superior al que consideraba justo la parte demandante, y que ya lo declarado por confesión, como se mencionó en el punto pasado; el cual de hecho acepto como canon de arrendamiento para este periodo. Adicionalmente el señor demandante incurre en imprecisiones al decir que para los meses de abril, mayo, junio se consignó la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000,00), por cuanto lo cierto y verdadero como consta en los depósitos judiciales hechos es que, se ha consignado hasta la fecha de esta contestación, la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$2.200.000,00) mensualmente; suma muy superior a la que ellos han establecido como canon para este periodo como se dijo anteriormente. Finalmente, sobre este punto, si el demandante no estaba de acuerdo con este, o así mismo el arrendatario, de acuerdo al artículo 519 del C de Co, deberíamos haber acudido ante autoridad competente, para que lo determinara, como se comentó al contestar el HECHO DOCE, determinando que este, procedimiento es perfectamente válido y no establece que se incurra en mora y es complementario a la cláusula sexta citada, ahora si el canon resulta menor como lo planteo el demandante en el punto DIESICETE, se debe proceder a la devolución de los mayores valores pagados.

AL PUNTO DOS: Se niega, por cuanto el arrendatario realizo un reajuste a partir del 15 de abril del 2020, equivalente a una suma superior a la determinada por la parte arrendadora mediante su apoderado judicial, en el punto DIECISIETE; y equivalente aproximadamente al 10% del valor vigente del contrato; circunstancia que cuando se determine su valor cierto se solicita la devolución de los valores pagados de más.

AL PUNTO TRES: Se niegan en razón a lo siguiente:

A. **Causal la no entrega del bien arrendado cuando el arrendatario ha debido restituirlo.** Se niega, en razón a que el arrendatario tiene las siguientes circunstancias de hecho de acuerdo al contrato: 1.- Tiene la calidad de Comerciante debidamente inscrito ante Cámara de Comercio. 2.- Tiene un contrato de arrendamiento de un local comercial, en el que realiza su actividad de comercio. 3.- Dicho contrato lo inicio el quince (15) de abril del dos mil dieciséis (2016), con modificaciones acordadas el quince (15) y dieciocho (18) de julio del dos mil diez y seis (2016), donde el arrendador concede al arrendatario el uso y el goce del inmueble que adelante se identifica", refiriéndose al local comercial de la Carrera 2 N° 5-09 de Tenjo, Cundinamarca, es decir el arrendatario lleva cuatro años a la fecha del 14 de abril del 2020. 4.- La cláusula decima del contrato determina que la regulación del contrato es por el Código de Comercio, por haberse destinado a la actividad comercial. 5.- El artículo 518 del Código de Comercio, estipula: el cual establece que "El empresario que a ffitulo 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".

N

B. Causal la mora en el pago de la renta de arrendamiento en el término previsto y acordado, teniendo como fundamento esta causal el incumplimiento de los requisitos formales que son obligatorios cuando el pago del canon se hace excepcionalmente mediante depósito bancario. Se niega, en razón a lo siguiente: 1.- El 15 de abril del 2020 nos encontrábamos en plena vigencia de pandemia, por lo que el sitio que habitualmente se realizaba el pago o sea el local comercial del arrendador donde funciona su establecimiento de comercio AUTOTENJO HG Carrera 2 N° 5 – 47, se encontraba cerrado y a esa fecha el señor Arrendador no había hecho ninguna comunicación de cómo hacer dicho pago, en consecuencia, para no incurrir en una demora injustificada y que diera lugar a la declaración de mora, como seguramente pretendía el demandante, se realizó el pago por el sistema excepcional de depósito bancario. 2.- El pago realizado se hizo, como se constata en la emisión del título respectivo 3005284 del Banco Agrario sucursal Tenjo por un valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$2.200.000,00) del 15 de abril del 2020. 3.- Se realizó el envío del correspondiente aviso, mediante correo certificado debidamente cotejado guía 700033651347 de la empresa INTERRAPIDICIMO, el mismo día 15 de abril del 2020. 4.- Con esto se dio cumplimiento a la norma legal, que establece:

“Ley 820 de 2003.

Artículo 10. Procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento. Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación

del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal.

El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.”

5.- No obstante lo anterior, al tratar de que se expidiera la certificación del envío, se determinó, por la empresa responsable del correo certificado, que no se había entregado, por lo que se adelantó, una petición de fecha 19 de mayo del 2020, a efecto de que aclararan lo sucedido con el envío realizado, circunstancia ajenas a la voluntad del arrendador y solo atribuibles a la empresa de correos. 6.- La empresa determinó en ese momento, que el envío se encontraba extraviado y por lo tanto lo consideraba perdido con comunicación CUN N° 7037-20-0000221491 del 9 de junio del 2020. 7.- Lo cierto y así lo reconoce en el punto NOVENO de los hechos de la demanda, el arrendatario recibió el 3 de junio del 2020 el correo certificado de este pago. 8.- El demandado en ese momento desconociendo este hecho, de manera juiciosa trata de resolver la problemática, lo que acredita la buena fe de mi poderdante, formulando la denuncia del título, realizando las diligencias para que el Banco Agrario certificara la existencia del original del Título en su poder, documentos que se le hacen llegar con el siguiente pago y aviso, todos documentos debidamente cotejados el 15 de junio del 2020. En consecuencia, el arrendatario, cumplió con las condiciones establecidas en el artículo 10 de la ley 820 del 2003, siendo la circunstancia de extravió declarada por la empresa de correo, fuera de su responsabilidad. Adicionalmente, se demuestra la buena fe del arrendatario,

tramitando todos los mecanismos legales en su oportunidad, para que se concretara la información del pago efectuado.

C. Causal El incumplimiento por parte del arrendatario de lo preceptuado en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento; incumpliendo este que ha impedido el pago de los reajustes al canon, como se pactó en dicha cláusula. Se niega, por cuanto: 1. Lo que realmente se deduce de una lectura de esta cláusula, es un parámetro que determina, el incremento basado en el IPC, determinando que sobre ese valor puede ser menor o menor, pero no se determinó una regla contractual, sino se fija en el consenso de las partes que integran el contrato, es decir el arrendador y el arrendatario. En consecuencia si no hay acuerdo de las partes, hay un vacío contractual en este punto. 2.- Que para los efectos del contrato, el arrendatario ante ese silencio, no permitiría que se constituyera en mora, por lo que determina un valor, el cual en este caso se ha consignado hasta la fecha de esta contestación, la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$2.200.000,00) mensualmente; suma muy superior a la que ellos. 3.- Se ha establecido como canon transitorio para este periodo como se dijo anteriormente. Sobre este punto, si el demandante no estaba de acuerdo con este, o así mismo el arrendatario, de acuerdo al artículo 519 del C de Co, deberíamos haber acudido ante autoridad competente, para que lo determinara, como se comentó al contestar el HECHO DOCE. 4.- Adicionalmente, en ese momento contractual, nos encontrábamos en momentos de restricción total por efectos de la pandemia COVID - 19, por lo que, previendo cualquier incumplimiento, se realizó un incremento, que veo fue superior al que consideraba justo la parte

JS

demandante, y que ya lo ha declarado por confesión, como se mencionó. 5.- Así las cosas, no se puede establecer que se haya incurrido en mora ya que efectivamente desde el 15 de abril de 2020 se hizo un incremento, que estimo fue superior al que ha confesado el demandado arrendador, por lo que se debe determinar si es el IPC, y realizar las devoluciones del excedente.

A LAS PRETENSIONES

PRIMERA: Se niegue, no solo en razón a que el demandante soporta esta pretensión, con la sola solicitud de declarar la consecuencia jurídica, sin solicitar que los hechos que justifica causalmente la misma, sean así mismo declarados; es decir, la pretensión debe plantearse, tal y como lo señala el numeral 4 del artículo 82 del Código General del Proceso, de forma clara y precisa, comprendiendo la situación de hecho aducida como las consecuencias jurídicas que a esta misma situación le asigne el demandante, para solicitar esa terminación; si no también, en el caso que nos asiste, porque, se va a demostrar que, el arrendatario no ha incumplido en ningún momento contractual, el pago del canon de arrendamiento de una parte; sino que también, de otra parte que, no procede la declaración unilateral de terminación del contrato en virtud de lo señalado en el artículo 518 del C de Co; que serían las declaraciones que debería en forma negativa solicitar se declararan, para inferir declaratoria de la consecuencia jurídica de la restitución. Así lo ha sostenido la Suprema Corte de Justicia, al referirse al título de la “pretensión” manifiestan que: “concurren razones de hecho y otras de derecho, entendiendo que las primeras vienen dadas por el relato histórico de todas las circunstancias fácticas de las que se pretende deducir aquello que se pide de la jurisdicción, mientras que las segundas son

afirmaciones concretas de carácter jurídico que referidas a estos antecedentes de hecho, le permiten al demandante auto atribuirse el derecho subjetivo en que apoya su solicitud de tutela a las autoridades judiciales, afirmaciones estas que, desde luego, no hay lugar a confundir en modo alguno con los motivos abstractos de orden legal que se aduzcan para sustentar la demanda incoada” (G.J. Ts. XLI, Bis, pág. 233 y XLIX, pág.229).

SEGUNDA: Se niegue, por cuanto no hay razón alguna de realizar la restitución del inmueble objeto de arrendamiento, como se razona, en cuanto a forma y fondo, en el punto anterior.

TERCERA: Se niegue, en razón a que no hay fundamento valido legalmente, ni contractual, que haya solicitado el demandante para que sea declarada la terminación del contrato y así proceder a la posible orden de restitución del inmueble.

CUARTA: Se niegue, en razón a que no existe, incumplimiento alguno que pueda demostrar, Por el contrario, se dan es una declaración de hecho, como el demandante realiza el cálculo del incremento del canon de arrendamiento, el cual como se aprecia, en la suma que toma para tasar la supuesta clausula penal debida, calculada en dos cánones de arrendamiento, es una suma muy inferior a la que se está cancelando como canon de arrendamiento a partir del 15 de abril del 2020 por parte del arrendatario, lo cual, vuelve y lo reitero es una confesión y ese será el canon vigente para el siguiente período, que inicio el 15 de abril de 2020, declaración que desde este momento se solicita haga la señora juez, ya que deberá determinar un valor valido del canon para poder decidir si hubo o

no un incremento del mismo. En consecuencia, deberá ordenar reintegrar los mayores valores pagados y que se pagaran hasta finalizar este proceso.

QUINTA: No realiza pretensión alguna.

SEXTA: Se niegue, y encontrarlo se solicita se condene al demandado al pago de las costas del proceso.

EXCEPCIONES:

Ruego a la señora Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren en su totalidad probadas las siguientes EXCEPCIONES DE FONDO y por lo tanto, se desatienda todas las pretensiones solicitadas por el demandante.

PRIMERA: VIGENCIA DEL CONTRATO POR PRORROGA AUTOMATICA DEL MISMO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 518 DEL CODIGO DE COMERCIO.

Esta excepción de fondo, tiene fundamento fáctico, en los siguientes hechos: 1.1.- En virtud de la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes, con inicio el quince (15) de abril del dos mil dieciséis (2016), y con modificaciones acordadas y firmadas el quince (15) y dieciocho (18) de julio del dos mil diez y seis (2016), y con una actualización del 15 de abril del 2018, donde el arrendador concede al arrendatario el uso y el goce del inmueble que adelante se identifica, refiriéndose a un local comercial ubicado en la Carrera 2 N° 5-09 de Tenjo, Cundinamarca; que consistía en un pequeño garaje donde funcionaba un negocio, el cual se lo compré a mi señora madre BEATRIZ MURCIA, quien era la anterior arrendataria y que constaba adicionalmente de una habitación pequeña, un baño, una cocina y un solar grande. Así se ha desarrollado el cumplimiento del contrato de

arrendamiento por un lapso de más de cuatro (4) años, en los cuales el arrendatario autorizó realizar las adecuaciones, para obtener lo que hoy es el local comercial presente, creciendo en más de cinco veces el tamaño.

1.2.- Así mismo con la última actualización del contrato, se fijó en la cláusula decima claramente unos procedimientos de prórroga; entre los que se precisó que, si la destinación del inmueble fuese comercial, sus prórrogas se regirán por el Código de Comercio; si fuese para vivienda sería la ley 56 de 1985 y el código civil, finalmente si fuere diferente a los dos anteriores se regiría por la cláusula contractual; para el caso que nos ocupa, como en efecto se ha destinado desde el principio del contrato a la actividad comercial; para ello, el arrendatario registrándose en Cámara de Comercio no solo como persona natural, así renovando su condición de comerciante que ha ejercido anteriormente, sino adicionalmente inscribiendo como establecimiento de comercio, denominado VARIEDADES Y SURTIDOS EL BOMBazo, el once (11) de abril del dos mil diez y seis (2016). Textualmente la cláusula consagra:

“DECIMA. PRORROGAS: Si la destinación pactada en este contrato fuese comercial, sus prórrogas se regirán por el Código de Comercio.

Si tal destinación fuese vivienda, la regulación pertinente será la Ley 56 de 1985. Pero si tal destinación fuere diferente de las dos anteriores, este contrato se prorrogará mes a mes, salvo pacto en contrario entre las partes que deberá constar al final del documento. Este término se prorrogará automáticamente por periodos iguales, salvo que cualquiera de las partes le comunique a la otra, su intención de no prorrogar el contrato. Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso por escrito o a través de correo certificado, con seis (06) meses de anticipación”. (Se subraya).

1.3.- Así las cosas, de acuerdo a lo anterior y en consideración a que se tiene una vigencia de más de cuatro (4) años de vigencia del contrato; se da la

plena aplicación al contenido del artículo 518 del Código de Comercio, el cual señala la vigencia de la prórroga automática del contrato de arriendo de locales comerciales y las excepciones puntuales, para que no opere, de las cuales no se cumple, en el presente caso. 1.4.- Se ha establecido que la renovación del contrato es el principal derecho que nuestra legislación otorga al arrendatario de un inmueble destinado a establecimiento de comercio, al proteger los derechos del comerciante que durante un tiempo no inferior a dos años, ha logrado mediante su esfuerzo, consolidar su proyecto empresarial y construir una clientela propia que le permita la obtención legítima de un lucro, al haber acreditado un establecimiento de comercio identificable con el inmueble en el cual opera. El artículo 518 del Código de Comercio, establece que “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.” De otra parte, de acuerdo con el artículo 515 del Código de Comercio, se debe entender por establecimiento de comercio, el conjunto de bienes organizados por el empresario para cumplir fines de empresa. Por su parte, el artículo 25 del mismo estatuto, define la empresa como toda actividad económica, organizada para la producción, circulación, administración o custodia de bienes y servicios. Esta actividad se realiza a través de uno o varios establecimientos de comercio. Como se aprecia, el primer requisito que consagra el artículo 518 del Código de Comercio, es decir, la exigencia de haber ocupado el inmueble por lo menos 2 años, se cumple ya que la vigencia del contrato lleva más de cuatro años con inicio el 15 de abril del 2016 hasta la fecha más de 4 años. Sobre el segundo requisito que exige el artículo 518 del Código de Comercio para adquirir el derecho a la renovación del contrato, es decir, la necesidad de haber ocupado el inmueble con el mismo establecimiento de comercio, requisitos también se

cumple en este caso, a plena cabalidad, ya que se inscribió el arrendatario con un establecimiento de comercio denominado VARIEDADES Y SURTIDOS EL BOMBAZO en Cámara de Comercio el 11 de abril del 2016 y hoy en día continúa vigente y funcionando en el mismo local comercial. En consecuencia, la posición del arrendador de haber acogido, como norma para fundamentar su alegación de aplicar parte en el Código Civil y parte en la norma contractual, con la interpretación para terminar unilateralmente el contrato y realizar un aviso, con fundamento en una comunicación que se desconoce, en virtud de la cláusula decima contractual; lo cual da una argumentación totalmente falsa, ya que con todo respeto de la parte demandante, con una lectura simple, se ve que la norma contractual no dice eso y por lo tanto; se trata de un caso en que no se destine a comercio o habitación, caso que no es el presente, y por lo tanto, es totalmente infundado, ya que de acuerdo a los hechos narrados y que se probarán como fundamento de esta primera excepción de mérito, no aplica a los hechos que corresponden a esta demanda y como consecuencia tampoco procede la restitución del inmueble solicitada.

1.4.- Finalmente, hay que llamar la atención a la cita que hace el señor apoderado del demandado, en su capítulo de notificaciones, cuando señala textualmente: "El demandado en la carrera 2 N° 5-09 del Municipio de Tenjo, Te. 3143116402; dirección electrónica e-mail juanchodelta10@hotmail.com. Dicha dirección electrónica fue suministrada por mi poderdante, quien manifestó conocerla por su relación comercial" (Se Subraya). Lo anterior indica plenamente que el demandado reconoce la calidad de comerciante entre ellos, por lo tanto es un aspecto relevante que vuelve a ser determinada como una circunstancia que aceptamos plenamente y que está legalmente soportada como un hecho objeto de confesión tal como lo prescribe el artículo 193 del C.G.P. y que soporta toda la argumentación anterior.

SEGUNDA: INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO.

Esta excepción de mérito tiene fundamento fáctico en los siguientes hechos: Alega el demandante, que no se realizó el pago del canon de arrendamiento, correspondiente al periodo 15 de abril del 2020, dentro de los parámetros contractuales, por ello incurriendo en mora. Ante lo cual, se mencionó anteriormente y debemos reiterarlo, que: 2.1.- nos encontrábamos en plena vigencia de pandemia, por lo que el sitio que habitualmente se realizaba el pago o sea el local comercial del arrendador donde funciona su establecimiento de comercio AUTOTENJO HG Carrera 2 N° 5 – 47, se encontraba cerrado y a esa fecha el señor Arrendador no había hecho ninguna comunicación de cómo hacer dicho pago; 2.2.- ahora deduciendo que si había hecho un supuesto aviso de desahucio, debía negarse a recibir; en consecuencia, para no incurrir en una demora injustificada y que diera lugar a la declaración de mora, como seguramente pretendía el demandante, se realizó el pago por el sistema excepcional de depósito bancario. Seguimos reiterando lo dicho; 2.3.- el pago realizado se hizo, como se constata en la emisión del título respectivo 3005284 del Banco Agrario sucursal Tenjo por un valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$2.200.000,00) el 15 de abril del 2020; y se realizó él envió del correspondiente aviso, mediante correo certificado debidamente cotejado guía 700033651347 de la empresa INTERRAPIDICIMO, el mismo día 15 de abril del 2020. Con esto se dio cumplimiento a la norma legal, que establece:

“Ley 820 de 2003.

Artículo 10. Procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento. Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el

duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.”

2.4.- No obstante lo anterior, al tratar el arrendatario días después, que se expidiera la certificación del envío, se determinó, por la empresa responsable del correo certificado, que no se había entregado, por lo que se adelantó, una petición de fecha 19 de mayo del 2020, a efecto de que aclararan lo sucedido con él envío realizado, circunstancia ajenas a la voluntad del arrendador y solo atribuibles a la empresa de correos. La empresa determinó en ese momento, que él envío se encontraba extraviado y por lo tanto lo consideraba perdido con comunicación CUN N° 7037-20-0000221491 del 9 de junio del 2020. Lo cierto y así lo reconoce en el punto NOVENO de los hechos de la demanda, el arrendatario recibió el 3 de junio del 2020 el correo certificado de este pago. El demandado en ese momento desconociendo este hecho, de manera juiciosa trata de resolver la problemática, lo que acredita la buena fe de mi poderdante, formulando la denuncia del título, realizando las diligencias para que el Banco Agrario certificara la existencia del original del Título en su poder, documentos que se le hacen llegar con el siguiente pago y aviso, todos documentos debidamente cotejados el 15 de junio del 2020. En consecuencia, el arrendatario, cumplió con las condiciones establecidas en el artículo 10 de la ley 820 del 2003, siendo la circunstancia de extravió declarada por la empresa de correo, fuera de su responsabilidad. Adicionalmente, se demuestra la buena fe del arrendatario, tramitando todos los mecanismos

legales en su oportunidad, para que se concretara la información del pago efectuado. Indicando adicionalmente que los pagos de los meses siguientes se realizaron por el mismo sistema, llegando a su destino los de los meses de mayo y junio del 2020 y los de julio, agosto y septiembre fueron rehusados. Todos estos soportes de fítulos y guías de avisos fueron entregados en el juzgado con la solicitud de nulidad, que fue evacuada positivamente. Finalmente, se han realizado los pagos mediante Deposito Judicial a nombre del juzgado de los meses de octubre y noviembre, todos dentro del término legal.

MES	TITULO	VALOR	CORREO CERT,	FECHA
Abril	3005284	\$2.200.000,00	700033651347	15-04-2020
Mayo	3005285	\$2.200.000,00	700034808968	15-05-2020
Junio	3005286	\$2.200.000,00	700036203997	12-06-2020
Julio	3005287	\$2.200.000,00	7000380000525	15-07-2020
Agosto	3005288	\$2.200.000,00	700039867705	14-08-2020
Sept.	3005289	\$2.200.000,00	700041699550	15-05-2020

De esta forma se desvirtúa cualquier indicio de mora en el pago de cánones de arrendamiento, en desarrollo del contrato. Así las cosas, en este caso se debe dar aplicación al inciso 6 del N° 4 del artículo 383 del C. G. del P, que establece que cuando se resuelva la excepción, se condenará al vencido la suma del 30% de la cantidad depositada.

TERCERA: INEXISTENCIA DE MORA POR EL NO INCREMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

Esta excepción de Fondo tiene fundamento en los siguientes hechos: 3.1.- Lo que realmente se deduce de una lectura de esta cláusula sexta, es que se fija un parámetro al determinar, el incremento basado en el IPC vigente, determinando que sobre ese valor, puede acordarse un menor o un mayor

valor, pero no se determinó una suma o índice o porcentaje como regla contractual, sino se deja, en el consenso de las partes que integran el contrato, es decir el arrendador y el arrendatario. En consecuencia si no hay acuerdo de las partes, hay un vacío contractual en este punto. 3.2.- En el caso que nos atañe, y acogiéndonos a lo que se mencionó anteriormente, debiendo también reiterarlo, para esta excepción; nos encontrábamos en plena vigencia de pandemia, por lo que el sitio que habitualmente se realizaba el pago o sea el local comercial del arrendador donde funciona su establecimiento de comercio AUTOTENJO HG Carrera 2 N° 5 – 47, se encontraba cerrado y a esa fecha el señor Arrendador no había hecho ninguna comunicación de cómo hacer dicho pago ni discutir sobre su incremento; ahora deduciendo que si había hecho un supuesto aviso de desahucio, debía negarse a acordar un incremento; en consecuencia, para no incurrir en una demora injustificada y que diera lugar a la declaración de mora, como seguramente pretendía el demandante, se determinó el pago de un incremento que respetará el IPC como parámetro, e incluirlo en todos los pagos efectuados por el sistema excepcional de depósito bancario y ahora por depósito judicial, la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$2.200.000,00) mensualmente; suma muy superior a la que ellos ha establecido como canon transitorio para este periodo como se dijo anteriormente. 3.3.- Sobre este punto, si el demandante no estaba de acuerdo con este, o así mismo el arrendatario, de acuerdo al artículo 519 del C de Co, deberíamos haber acudido ante autoridad competente, para que lo determinara, pero que no obstante, ya veo fue superior al que consideraba justo la parte demandante, y que ya lo ha declarado por confesión, como se mencionó. Así las cosas, no se puede establecer que se haya incurra en mora ya que efectivamente desde el 15 de abril de 2020 se hizo un incremento, que estimo fue superior al que ha confesado el

demandado arrendador, por lo que se debe determinar si es el IPC, y realizar las devoluciones del excedente.

CUARTA: EXISTENCIA DE UN ABUSO DEL DERECHO, EN CUANTO AL DERECHO DE ACCION PARA OCULTAR DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

La presente excepción tiene como fundamenta facticos los siguientes hechos que se han reiterado en este proceso:

4.1.- El arrendador y el arrendatario suscribieron un contrato de arrendamiento de un local comercial vigente desde el 15 de abril del 2016, es decir a la fecha más de cuatro años de ejecución, hecho plenamente comprobado y aceptado por el demandante ya que lo aporta con el contenido de la Cláusula Primera de la actualización firmada el 15 de marzo del 2018, hecho por lo tanto, que tiene la característica de confesión de acuerdo al contenido del artículo 193 del C. G. del P.

4.2.- Los dos partes son comerciantes, debidamente registrados ante la Cámara de Comercio de Bogotá. El arrendador es propietario del establecimiento de comercio AUTOTENJO HG Carrera 2 N° 5 – 47 y el arrendador es propietario del establecimiento de comercio, denominado VARIEDADES Y SURTIDOS EL BOMBAZO, como se constata en las Matriculas mercantiles aportadas.

4.3.- Como comerciante mi poderdante buscaba consolidar no solo las operaciones comerciales sino la formación de una empresa, por lo que es fundamental lo que se entiende por establecimiento de comercio y por empresa. De ahí que el artículo 515 del Código de Comercio, establece que debe entenderse por establecimiento de comercio, el conjunto de bienes organizados por el empresario para cumplir fines de empresa. Por su parte, el artículo 25 del mismo estatuto, define la empresa como toda actividad económica, organizada para la producción, circulación, administración o

custodia de bienes y servicios. Esta actividad se realiza a través de uno o varios establecimientos de comercio.

4.4.- De esta forma el demandado realizó y realiza acciones no solo como arrendador, sino también como empresario en el local comercial, por lo tanto, en ejercicio de estas acciones solicitó al arrendador, desde el principio la autorización de adecuación para ajustar el local comercial, donde funciona su establecimiento de comercio, a efectos de hacer crecer su negocio, tal como se describió en el punto dos de los hechos, firmándose esta el 18 de julio de 2016, e incorporándose también la actualización del 15 de marzo del 2018, documentos ya aportados y aceptados en este proceso; cuyas adecuaciones que hicieron paulatinamente, que las áreas del local, pasaran de 55 M2 a 182 M2, adicionalmente con una bodega de 92 M2; por lo tanto, ampliando la zona del local en más de 127 M2, y adicionando la zona de bodega, lo anterior se realizó con una inversión de más de CIENTO NUEVE MILLONES SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$109.076.736,00) de acuerdo a los documentos anexos que prueban las adecuaciones y/o las declaraciones de sus ejecutores.

4.5- El valor de esta adecuaciones son muy altas, por lo que, ante esta situación, y consiente de la autorización dada el arrendatario y el arrendador, en la actualización del contrato de arrendamiento, adicionalmente incorporaron, el 15 de abril del 2018, una cláusula preferencial en caso de venta, contenida en la Cláusula Décimo Novena; la cual dice textualmente;

“DECIMA NOVENA. MEJORAS: La parte arrendataria podrá efectuar reparaciones necesarias y adecuaciones que sean indispensables para el giro del establecimiento de comercio con el previo permiso del arrendador, las cuales accederán al inmueble, pero desde ya, sin tener que compensar o cancelar suma alguna por parte del ARRENDADOR por dichas

reparaciones necesarias y adecuaciones, sin perjuicio de que el arrendatario pueda exigir su retiro parcial, caso en el cual, se obliga a entregar el inmueble en el estado en que acuerden las partes. En cuanto a la áreas del local comercial y vivienda en forma proporcional a las entregadas. No obstante lo anterior, por el costo de estas reparaciones y adecuaciones que van a acceder al inmueble se debe garantizar un derecho preferencial al arrendatario, en caso de venta del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: Como actualización del contrato, se anexa las solicitudes de adecuaciones o modificaciones efectuadas por EL ARRENDATARIO y autorizaciones correspondientes en el periodo a terminar para dejar constancia. De igual forma deben quedar anexa las futuras solicitudes de reparaciones, modificaciones y/o adecuaciones con su respectiva autorización.” (Se subraya)

4.6- Adicionalmente el arrendatario con su ejercicio juiciosos de comercio, ha podido consolidar en muy poco tiempo con el establecimiento de comercio, denominado VARIEDADES Y SURTIDOS EL BOMBAZO, una empresa muy exitosa, como se puede comprobar del análisis de sus informes contables, por el crecimiento de ventas mensuales positivas y con un crecimiento sostenido anual, con muy buenas utilidades, pero que no es relevante para el presente proceso, por no poderse realizar la demanda de reconvención.

4.7.- Con respecto a estas circunstancias plasmadas en los hechos narrados anteriormente, EL ARRENDADOR conocedor de las mismas, temerariamente inicia la presente acción, con la intención de obtener la restitución del inmueble, alegando causales inexistentes, como se ha argumentado en este proceso; ya que no puede justificar legalmente la causal de terminación unilateral del contrato, alegada por el arrendador; más siendo

un comerciante y empresario con más de 20 años de estar ejerciendo el comercio, ni mucho menos; puede justificar legalmente, el alegato de mora tanto en el canon como en el incremento, cuando son hechos inexistentes; por cuanto, siempre se ha cancelado con anticipación o máximo el día fijado, como se prueba en este proceso.

4.7.- Acudiendo a un preciso análisis de algunos hechos conocidos en el entorno del arrendador y demandante de esta acción, se puede inferir, fácilmente como verdadera causa de haber iniciado este procedimiento judicial, el hecho de una posible negociación que ha realizado el arrendador del inmueble objeto de arriendo; con ello, pretende desconocer y burlar no solo las adecuaciones, sino el derecho preferencial pactado en el contrato.

4.8.- Parte de estos hechos, son la entrega de dos apartamentos de interés social ubicados en el conjunto Villa Sofía, al señor arrendador y que en la actualidad los habitan familiares o los tienen arrendado; el primero con intermediación del señor JAIME CAICEDO PINILLA cuya propiedad era de la señora LUZ MARINA GOMEZ apto 302 Torres verdes y el segundo de la señora NIDIA YAMIDE CRUZ GALVAN, mayor de edad y vecina de esta población en la Carrera 3 N°8-80 Torre 1 Apto. 201 Conjunto Villa Sofía, identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 20.994.773 expedida en Tenjo, como parte del pago efectuado por el señor WILLINTON GARCIA CRUZ CC N° 1078.369.744, a una presunta promesa de compra venta o venta del inmueble objeto de este proceso, circunstancias que amerita ser probada, mediante las pruebas de interrogatorio de parte y testimoniales que se solicitan en el capítulo de pruebas.

4.9.- Esta supuesta negociación, genera la obligación de entrega del inmueble a manos del nuevo propietario, por lo tanto, esa es seguramente la finalidad de la acción interpuesta por el demandante.

4.10.- No obstante lo anterior, la presente excepción, tiene como argumentos legales, la institución del abuso del derecho, regulada en el artículo 95 de la Constitución Política, al señalar que “El ejercicio de los derechos y libertades reconocidas en esta Constitución implica responsabilidades”, lo establecido, no es otra cosa que respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios. A su vez el artículo 830 del Código de Comercio se limita a establecer que quien abuse de sus derechos en perjuicio de terceros deberá indemnizar los daños que cause a estos mediante el ejercicio de su conducta, pero no aporta definición alguna del concepto “abusar de sus derechos”. Debido a lo anterior, ha sido a través de la jurisprudencia y la doctrina que se ha construido la teoría del abuso del derecho, incluyendo los presupuestos de la responsabilidad por el ejercicio abusivo de un derecho. La jurisprudencia y la doctrina han determinado que existe abuso del derecho cuando determinada actuación u omisión de un agente, en principio acorde con el ejercicio de un derecho subjetivo, obedece a un ejercicio culposo o doloso del derecho; o cuando resulta desviada del objeto y finalidad que la Ley establece para dicho derecho, y cuyo ejercicio vulnera derechos de terceros. Aunque es posible acudir a criterios subjetivos -culpa o dolo- para demostrar la existencia de un abuso del derecho, la Corte Suprema de Justicia determinó que también es procedente acudir a criterios objetivos para esta determinación. En consecuencia, si el ejercicio de un derecho resulta excesivo o anormal respecto de la finalidad prevista en la Ley, y si su ejercicio vulnera el derecho de terceros, habrá un abuso del derecho sin importar los motivos de quien lo ejerce. Así las cosas, la responsabilidad por abuso del derecho es eminentemente objetiva. En el contexto de la responsabilidad civil, no basta con que la conducta de determinado agente constituya un abuso del derecho, sino que además quien alega haberse visto damnificado por dicha conducta debe haber sufrido un daño cierto, y debe

existir un nexo causal entre el daño sufrido y la conducta imputada al agente por concepto de abuso del derecho.

4.11.- Por otra parte, en la construcción de ese concepto de abuso del derecho, la Corte Suprema de Justicia, ha afirmado que la teoría del abuso del derecho no surge necesariamente de un hecho ilícito, pues un agente determinado puede abusar de sus derechos emanados de un negocio jurídico, por lo que también puede presentarse en el ámbito contractual. En virtud de lo anteriormente expuesto, es importante resaltar que el abuso del derecho puede dar lugar a responsabilidad civil objetiva en el ámbito contractual o extracontractual, por lo que es importante revisar que el ejercicio de derechos subjetivos se encuentre acorde con la finalidad que la Ley prevé para estos. De acuerdo a estos hechos y normas que se han traído a colación y considerando lo dicho por el entorno jurisprudencial sobre el tema: “El derecho de acción o propiamente como lo ha llamado la jurisprudencia nacional, el derecho de litigar, es la potestad que una persona tiene de recurrir al aparato jurisdiccional del Estado con miras a resolver sus situaciones litigiosas. En esa medida, puede materializarse este derecho en la presentación de demandas, es un atributo propio de cualquier persona, pero el ordenamiento jurídico colombiano desde hace ya décadas, ha venido sosteniendo la tesis de que el exceso en el litigio constituye un abuso del derecho, debido a que la persona que ha puesto en funcionamiento el aparato jurisdiccional del Estado no ha actuado con diligencia ni cuidado o lo ha hecho con la intención de causar perjuicio, es decir, cuando la actuación ha sido negligente, temeraria o con malicia, para obtener una protección jurisdiccional innecesaria; hecho es inadmisibles en un Estado de derecho o social de derecho como el postulado en la Constitución de 1991, porque cuando así se actúa se configura la teoría del abuso y con ella, como consecuencia, se genera un tipo especial de responsabilidad civil extracontractual, en la cual según la jurisprudencia

nacional, constituye una especie particular de culpa aquiliana en la que se puede ir desde la culpa más grave, equivalente al dolo, en la que el agente procede movido por la intención de causar daño, animus nocendi, hasta el daño ocasionado por simple negligencia o imprudencia no intencionada (Corte Suprema de Justicia de Colombia, abril 28 de 2011, 2011).

4.12.- De esta forma, queda plenamente sentados los hechos y los argumentos de derecho a los que se ajusta concretamente el caso que nos ocupa, el abuso del derecho con el uso de la acción de restitución judicial del inmueble arrendado, al haber el arrendador esgrimido causales inexistentes, (terminación unilateral del contrato, mora en el canon y en los incrementos), no solo en los hechos, sino con los fundamentos jurídicos inexistentes, (régimen civil ordinario cuando se trata de un régimen especial de comerciantes), para lograr mediante una acción judicial, (acción de restitución de inmueble arrendado) una conclusión (la restitución) en perjuicio de los derechos del arrendatario (adecuaciones y cláusula de preferencia) y sobre todo afectar la empresa conformada.

QUINTA: EXISTENCIA DE MEJORAS POR ADECUACIONES AUTORIZADAS POR EL ARRENDATARIO.

Como se ha establecido en el presente documento de contestación, el demandado en su calidad primero de arrendatario del inmueble y segundo como de comerciante, con el objeto de realizar sus actividades de comercio, realizó y realiza acciones como empresario, por lo tanto, se precisó que en ejercicio de estas acciones solicitó al arrendador, desde el principio del contrato, la respectiva autorización para realizar las adecuaciones del inmueble y también arreglar las reparaciones necesarias que necesitaba el inmueble, así ajustando el local comercial arrendado a sus expectativas de empresario, firmándose estas autorizaciones de

adecuación el 18 de julio de 2016, e incorporándose también a la actualización del 15 de marzo del 2018 en el parágrafo de la cláusula décimo novena; esto a efectos de poder contar con más espacio para ofrecer mercancías y así poder hacer crecer su negocio y así ha sucedido. Estas adecuaciones y reparaciones necesarias se hicieron paulatinamente, sin interrumpir la venta al público en las áreas del local, que pasaran de 55 M2 a 182 M2, con una bodega de 92 M2; por lo tanto, ampliando la zona del local en más de 127 M2, y adicionando la zona de bodega, lo anterior se realizó durante los dos primeros años, con una inversión estimada bajo la figura del juramento estimatorio (art.206 del C.G. del P) de más de CIENTO NUEVE MILLONES SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS DE PESOS (\$109.076.736,00) de acuerdo a los documentos de Presupuesto de obra a todo costo de material, y certificaciones de los maestros y ayudantes de los recibido por mano de obra, mas materiales, como de la parte eléctrica y los sistemas de vigilancia los cuales se anexan, y que son prueban las mismas adecuaciones y/o las declaraciones de sus ejecutores, con un valor por metro cuadrado de (\$858.871,00) pesos m/cte. Esto demuestra que la intención del arrendador y arrendatario era de tener un contrato de muchos años, con la esperanza de este último de hacerse a la propiedad, con el correr de los años y por ello, pactaron un derecho preferencial en caso de venta, como se determinó en el punto de excepciones cuatro. Como se aprecia el valor de esta adecuaciones son muy altas, por lo que, es inaceptable, que apenas con dos años de haberse terminado estas, y sin existir razón o causa legalmente valida, el arrendador pretenda con hechos inexistentes calificados como mora en el canon y en sus incrementos y menos en aducir como causal de terminación la decisión unilateral; pretende a todas luces, burlar todo este proceso de adecuaciones hechas y el gran logro empresarial logrado a raíz entre otras razones de estas ampliaciones, y las cuales beneficia patrimonialmente al demandante con

el incremento de valor que se produce por su accesión al inmueble, ya que son imposibles de retirar, sin afectar la estructura, del mismo.

La cláusula Décimo Novena contenida en la actualización del contrato, señala sobre las mejoras y adecuaciones, la necesidad del permiso previo del arrendador, y la destinación de las mismas al acceder al inmueble, sin tener que compensar o cancelar suma alguna por parte del ARRENDADOR, pero consientes del valor de las mismas consagra el derecho preferencial al arrendatario, en caso de venta del inmueble. Por lo tanto, insistimos, no se entiende, cual es la razón verdadera de exigir sin tener causa válida legal, para pedir la restitución del inmueble, **actuando así con mala fe**, y ocasionando con ello un perjuicio económico no solo con el valor de las adecuaciones para el arrendatario por lo tanto, generando un enriquecimiento sin causa para el arrendador (artículo 831 del C de Co), por lo que se concluye nuevamente el abuso del derecho de acción por parte del demandante y pudiendo también el arrendatario demandado, alegar válidamente el enriquecimiento ilegal por parte del arrendador demandante por haber procedido de mala fe, el cual en caso de proceder la restitución, conlleva a ejercitar la acción correspondiente, por lo tanto, que se ordene la cancelación del valor de las adecuaciones a título de acción de enriquecimiento ajeno, en un valor de CIENTO NUEVE MILLONES SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS DE PESOS (\$109.076.736,00), determinando, adicionalmente, se ejerza el derecho de retención hasta que se pruebe su cancelación total, de acuerdo al artículo 1995 del código civil, que dice en su primer inciso: «En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá ser éste expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador.» En tal caso, el derecho de retención aplica sobre el inmueble, es decir, el arrendatario no entregará el inmueble hasta tanto el arrendador pague lo adeudado. Esta retención aplica exclusivamente cuando el arrendador adeuda al

arrendatario dinero por concepto de indemnizaciones derivadas del contrato de arrendamiento; por ninguna otra deuda procede el derecho de retención.

PRUEBAS

Con el objeto de hacer valer como pruebas, solicito a la señora Juez se tengan y se decreten como tales las siguientes:

1.- Documentales:

- Téngase la documental presentada con la demanda;
- Registro de matrícula mercantil del señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, anexoado en la solicitud de nulidad.
- Registro de matrícula mercantil del señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO, anexoado en la solicitud de nulidad.
- Fotocopia del contrato de arrendamiento inicial firmado el 18 de julio del 2016, con vigencia a partir del 15 de abril del 2016.
- Fotocopia del permiso de adecuaciones del 18 de julio del 2016.
- Presupuesto de la obra de adecuación realizada a todo costo de material, de la Arquitecta, con su respectivos planos y certificación.
- Certificaciones con planillas de cantidad de obra realizada por cada uno de los oficiales y ayudantes que intervinieron en la obra.
- Certificación con cantidad de obra de instalación eléctrica y valor del sistema de seguridad instalado.
- Archivo fotográfico de la obra realizada.
- Fotocopia de los comprobantes de pagos mediante Depósito de Arriendo del Banco Agrario, y su aviso por correo certificado de la empresa Interrapidísimo, debidamente cotejados, anexos a la solicitud de nulidad.

- MES	TITULO	VALOR	CORREO CERT,	FECHA
-------	--------	-------	--------------	-------

- Abril 3005284 \$2.200.000,00 700033651347 15-04-2020
- Mayo 3005285 \$2.200.000,00 700034808968 15-05-2020
- Junio 3005286 \$2.200.000,00 700036203997 12-06-2020
- Julio 3005287 \$2.200.000,00 700038000525 15-07-2020
- Agosto 3005288 \$2.200.000,00 700039867705 14-08-2020
- Sept. 3005289 \$2.200.000,00 700041699550 15-05-2020
- Fotocopia del derecho de Petición presentado a interrapidísimo el 19 de mayo del 2020, vía correo.
- Fotocopia del Comunicación CUN N° 7037-20-0000221491 del 9 de junio del 2020, de interrapidísimo.
- Fotocopia de la Certificación Banco Agrario reconociendo la existencia del Título 3005284 por \$2.200.000,00 del 15-04-2020, anexos a la solicitud de nulidad.
- Fotocopia del Denuncio del extravió de documento informado por el CUN N° 7037-20-0000221491 del 9 de junio del 2020, de interrapidísimo.

2.- Testimoniales:

- Se considera necesario para demostrar que los hechos narrados no existe y por ende sustentar las excepciones propuestas, los testimonios de:
- Interrogatorio de parte del señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO demandante;
- El testimonio del señor JAVIER MURCIA, quien declarara sobre las características iniciales del inmueble, y la venta que les hizo del negocio; este se localiza en la Carrera 1 E N° 1 F- 56 de la población de Tenjo.
- El testimonio de la señora BEATRIZ MURCIA, quien declarara sobre las características iniciales del inmueble, y la venta que me hizo del negocio; este se localiza en la Finca María de la Loma Vereda El Estanco de la población de Tenjo.
- El testimonio de la arquitecta YEIMY ANDREA MURCIA PAEZ, quien declarara sobre las adecuaciones que se realizaron al inmueble, se

localiza en la Calle 4 N° 1 g- 16 de la población de Tenjo, e-mail Andreamurcia0@hotmail.com.

- El testimonio de JAIME CAICEDO PINILLA, quien declarara sobre dos aspectos: Las obras que realizo en el cambio de toda las instalaciones eléctricas y l suministro e instalación de todo el sistema de video cámaras y seguridad y como intermediario en la venta de un apartamento de la urbanización Villa Sofía que se le entrega al señor HUGO GARCIA por parte del señor WILLINTON GARCIA CRUZ, como parte de pago del inmueble objeto de este proceso; este se puede localizar en la Calle 6 N° 1 G – 17 de la población de Tenjo.

- El testimonio del señor JOSE HUBERTO PINILLA, quien declarara sobre su trabajo en las adecuaciones que se realizaron al inmueble, se localiza en la Casa 4 Manzana D de la Urbanización El Ocal de la población de Tenjo.

- El testimonio del señor EDUAR ENRIQUE MACIAS, quien declarara sobre su trabajo en las adecuaciones que se realizaron al inmueble, se localiza en la Vereda Churuguaco Alto Camellón la Cascajera, predio Bella Vista de la población de Tenjo.

- El testimonio del señor JUAN CAMILO PINEDA, quien declarara sobre su trabajo en las adecuaciones que se realizaron al inmueble, se localiza en la Carrera 1 E N° 1 F - 56 de la población de Tenjo.

- El testimonio de la señora NIDIA YAMILE CRUZ GALVAN, quien declarara sobre la posible entrega o entrega del apartamento de su propiedad ubicado en la Carrera 3 N°8-80 Torre 1 Apto. 201 Conjunto Villa Sofía, como parte de la negociación entre los señores HUGO GARCIA PULIDO y el señor WILLINTON GARCIA CRUZ, del inmueble objeto de este proceso y quien es la madre de este último; se localiza en la Carrera 2 N° 5-20 de la población de Tenjo.

3.- Exhibición:

- Se solicita en virtud del artículo 265 del C.G. del P., ordenar al señor demandante HUGO GERMAN GARCIA PULIDO, proceda a ordenar que exhiba el contrato de promesa de compra venta, realizado, sobre el inmueble objeto de este proceso; en virtud de los comentarios y actitudes del demandante sobre la negociación que ha realizado del inmueble objeto de este proceso, Lo anterior se encuentra basado en los hechos argumentados de abuso del derecho solicitado en la excepción cuatro, específicamente los hechos que conlleva la burla al derecho preferencial pactado en el contrato de arrendamiento y que se encuentra en poder del señor Arrendador, cumpliendo con lo previsto en el artículo 266 ibídem.

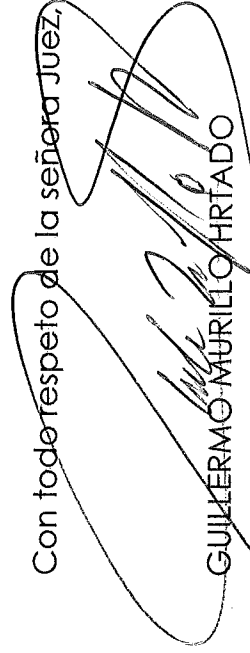
COMPETENCIA Y CUANTÍA

Sigue siendo suya Señora Juez.

NOTIFICACIONES

- EL DEMANDADO. En la Carrera 2 N° 5 – 09 de la población de Tenjo – Cundinamarca, e-mail, juanchodelta10@hotmail.es;
- EL DEFENSOR. Las recibiré en la secretaría de su Despacho o en el Predio Cantares de la Alborada, vereda Lourdes del Municipio de Tabio – Cundinamarca, e-mail, guiltermomurilloabogado@gmail.com; celular 3202470958.

Con todo respeto a la señora Juez,


GUILLERMO MURILLO HURTADO
T.P. 37.218 del C.-S. de la Judicatura.

Anexos. Lo anunciado



Centro de Peticiones, Quejas Y Recursos

- Salir
- Mis PQRs
- Nueva PQR
- Inicio

Ticket # 7037-20-0000221491 -

Estado Ticket: Abierto
Departamento: Administradores Herramienta
Fecha Ticket: 05/19/2020 7:33 am
Asunto: Q-M

Nombre: JUAN CARLOS GAHONA MURCIA
Email: juanchodelta10@hotmail.es
Teléfono: (320) 247-0958

Historial del Ticket

Mar, 19 May 2020 7:33 a.m.

IMG_20200518_WA0009.jpg (71.5 kb)

El 15 de abril del año 2020, en la oficina de Tenjo, se solicitó enviar correo certificado, expediendo la factura guía 700033651347, que contenia copia original de recibo de consignación de arrendamiento mes abril-mayo del inmueble Carrera 2 N° 5-09, cuyo destinatario es Hugo Garcia P, Carrera 2 N° 5-47 de Tenjo. Me he acercado en varias oportunidades para reclamar la certificación de entrega, y en el día de ayer me comenta el señor que la guía fue anulada, y no sabe si entregaron o no. Este correspondencia, es parte de un procedimiento de pago de un canon de arrendamiento de un local comercial de acuerdo a la ley, por ello, el documento debe ser entregado y certificado.

Escribe tu mensaje *

Adjuntar Archivo

Seleccionar archivo

Ningún archivo seleccionado

Responder

Restablecer

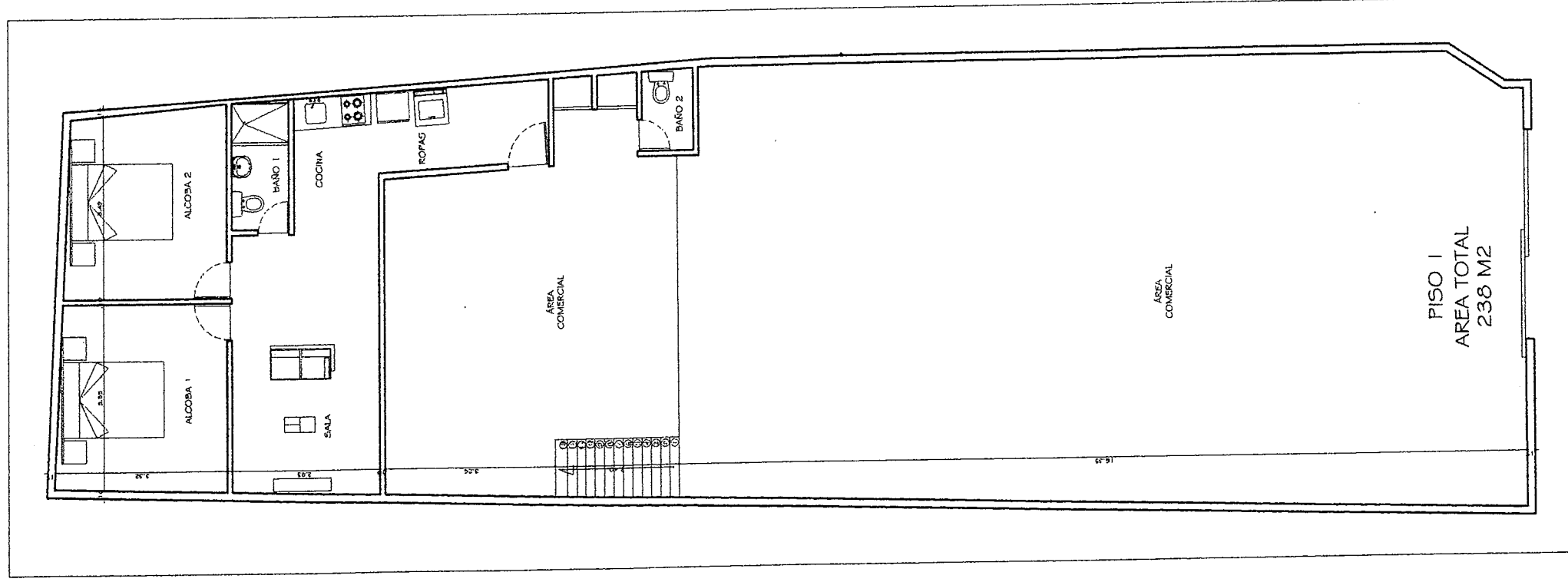
Cancelar

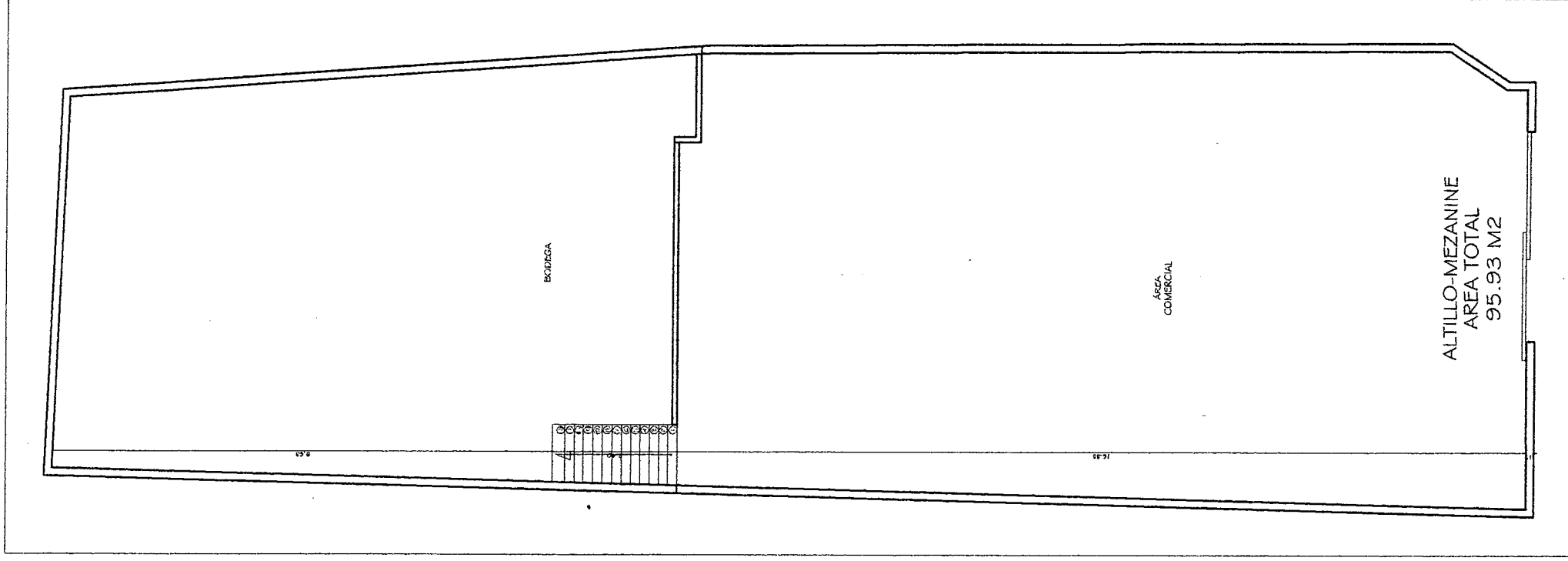


490

PRESUPUESTO MODIFICACIÓN EL BOMBAZO						
MATERIAL	UNIDAD	CANTIDAD	DESPERDICIO 10%	TOTAL	VALOR	TOTAL
RECEBO	M3	6*8,9*0,1	0,534	6	\$50.000	\$300.000
MALLA ESABONADA 4 MM	UN	2,35X6			\$68.000	\$272.000
CONCRETO	M3	6X8,9X0,15	0,801	8,811		
ARENA DE PEÑA	M3		0,4	4,4	\$110.000	\$484.000
GRAVA	M3		0,41	4,51	\$90.000	\$405.900
CEMENTO CEMEX	UN		5,6	61,6	\$23.000	\$1.416.800
CERAMICA LOCAL	M2	6X8,9	5,34	58,74	\$30.000	\$1.762.200
PEGACOR	BL		1,8	19,8	\$11.000	\$217.800
BLOQUE	UN				\$730	\$219.000
CEMENTO (PAÑETE)	M2					
ARENA DE PEÑA	M3				\$70.000	\$70.000
CEMENTO CEMEX	UN				\$23.000	\$115.000
PINTURA VERDE T1	CUÑETE				\$165.000	\$330.000
PINTURA BLANCO T1	CUÑETE				\$140.000	\$420.000
SUPER BOARD	LAMINAS		7,761	85,371	\$48.500	\$4.140.494
CANAL	UN		7,761	85,371	\$4.500	\$384.170
OMEGAS	UN		19,402	213,422	\$4.500	\$960.399
CINTA MALLA	ROLLOS 90 M				\$10.900	\$32.700
ESTUCO	CUÑETE				\$41.000	\$410.000
PUNTILLAS	LB				\$3.500	\$70.000
TEJAS ZING	UN				\$21.000	\$840.000
PERFILES METALICOS (PLACA)	UN	10X4 CAL 14			\$52.000	\$1.248.000
PERFILES METALICOS (ESCALERA)	UN	15X4			\$126.000	\$252.000
PERFILES METALICOS (COLUMNAS)	UN	10X10			\$165.000	\$990.000
ANGULOS METALICOS	UN				\$47.800	\$95.600
PILOTES 5 METROS	UN				\$50.000	\$350.000
PILOTES 6METROS	UN				\$60.000	\$480.000
TABLA BURRA EN PINO 3 M PISO 1	UN	0,20X,025X3	3	33	\$11.500	\$379.500
TABLA BURRA EN PINO 4 M PISO 1	UN	0,20X,025X4	3	33	\$18.000	\$594.000
TABLA BURRA EN PINO3 M PISO 2	UN	0,20X,025X3	10,6	116,6	\$11.500	\$1.340.900
TABLA BURRA EN PINO 4 M PISO 2	UN	0,20X,025X4	7,4	81,4	\$18.000	\$1.465.200
TABLA BURRA EN PINO3 M MUROS	UN	0,20X,025X3	2,5	27,5	\$11.500	\$316.250
TABLA BURRA EN PINO 4 M MUROS	UN	0,20X,025X4	4,8	52,8	\$18.000	\$950.400
CERCOS DE PISO 1 PINO	UN	0,10X0,10X3	2,2	24,2	\$17.000	\$411.400
CERCOS DE PISO 2 PINO	UN	0,10X0,10X3	4,4	48,4	\$17.000	\$822.800
LIMATON	UN	0,04X0,04X3	4,2	46,2	\$4.500	\$207.900
MACHIMBRE	M2				\$13.000	\$3.276.000
ESQUINERO	UN	90,35	3,1	34,1	\$3.500	\$119.350
GUADAESCOBA	UN	90,35	3,1	34,1	\$3.500	\$119.350
PLANCHON 6X,25X,05	UN	25X,05			\$36.000	\$72.000
TEJAS ETERNIT	UN	2,4X			\$33.600	\$1.612.800
CANAL 1	UN	16X,20X,15	1		\$600.000	\$600.000
CANAL 2	UN	8X,20X,15	1		\$280.000	\$280.000
TUBO PVC 4"	UN				\$87.000	\$522.000
TUBO PVC 2"	UN				\$43.900	\$219.500
CODOS 4"	UN				\$6.200	\$43.400
TEE 4"	UN				\$9.900	\$9.900
YEE 4 "	UN				\$15.900	\$31.800
REDUCCION DE 4-2	UN				\$2.250	\$4.500
TAPETE	M2		12,8	140,8	\$18.000	\$2.534.400
PUERTAS	UN				\$450.000	\$2.250.000
KID SANITARIO	UN				\$270.000	\$270.000
MUEBLE COCINA	UN				\$1.800.000	\$1.800.000
TORNILLOS AUTOPERFORANTES	GL					\$100.000
TORNILLOS PARA METAL O ALUMINIO	GL					\$300.000
ARREGLOS Y RESANES CUBIERTA	GL					\$1.000.000
TOTAL						\$37.919.412
IMPREVISTOS 3%						\$1.137.582
ADMINISTRACION 10%						\$3.791.941
TOTAL						\$42.848.936

Andrés Muñoz
ARQUITECTO







E264703

CERTIFICA

Documento firmado digitalmente por: Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.
Certificado digital con Nº de serie: 51 00 21 15 AA E8 0E D1 55 F0 9D 12 7B F4 E3 61
Emisor del certificado: Certificamara SA, Entidad de Certificación Digital Abierta autorizada por la SIC.
Página 1 de un total de 1 página (s)

Que la Arquitecta YEIMY ANDREA MURCIA PAEZ identificado(a) con Cedula de Ciudadanía No. 1078370548 de Tenjo, registra matrícula profesional No. A192017-1078370548, expedida en cumplimiento a la Resolución No.9 del 25 de Mayo de 2017 por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La matrícula profesional actualmente se encuentra vigente y no presenta sanciones disciplinarias en el ejercicio de su profesión por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá, D.C a los 24 días del mes de Mayo de 2019.

DIANA FERNANDA ARRIOLA GOMEZ
Directora Ejecutiva

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[<http://www.cprnaa.gov.co/les/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]
y digite el siguiente código de verificación 2nTZUW



Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá – Colombia
PBX 3502700 Ext. 101-124
info@cprnaa.gov.co
www.cprnaa.gov.co

44

ACTIVIDAD		UN	CANTIDAD	VALOR CUADRILLA	TIEMPO(SEMANAS)	TOTAL
1	DEMOLICION	GL		\$1.140.000	3	\$3.420.000
2	RETIRO DE ESCOMBRO	GL		\$1.140.000	2	\$2.280.000
3	NIVELACION DE TERRENO	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000
4	ESTRUCTURA DE PISO (NIVEL 1)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000
5	POCISONAMIENTO CUBIERTA	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000
6	ESTRUCTURA DE PISO (MEZANINE)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000
7	POCISONAMIENTO TEJA-TABLA (CONTEXTO)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000
8	SOLDADURA PERFILES DE CUBIERTA	GL			1	\$1.350.000
9	MAMPPOSTERIA	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000
10	INSTALACION MACHIMBRE	GL	252	\$15.000		\$3.780.000
11	INSTALACION SUPER BOARD	GL	230,52	\$15.000		\$3.457.800
12	INSTALACION TAPETE	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000
13	INSTALACION COCINA Y APARATOS	GL		\$1.140.000	2	\$2.280.000
14	ELECTRICIDAD A TODO COSTO	GL				\$16.000.000
	SISTEMA DE SEGURIDAD (CAMARAS-ALARMA)	GL			1	\$12.000.000
TOTAL					27	\$66.227.800
NOTA: LA CUADRILLA DE TRABAJO SE COMPONE DE 2 oficiales(70.000 C/U POR DIA -1 ayudante(50.000X DIA) \$ 1,140,000XSEMANA ANDREA MURCIA PAEZ ARQUITECTA						

ACTIVIDAD	UN	CANTIDAD	VALOR CUADRILLA	TIEMPO(SEMANAS)	TOTAL	CONTRATISTA
1 DEMOLICION	GL		\$1.140.000	3	\$3.420.000	JOSÉ HUMBERTO PINILLA
2 RETIRO DE ESCOMBRO	GL		\$1.140.000	2	\$2.280.000	JOSÉ HUMBERTO PINILLA
3 NIVELACION DE TERRENO	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	JOSÉ HUMBERTO PINILLA
4 ESTRUCTURA DE PISO (NIVEL 1)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	JOSÉ HUMBERTO PINILLA
5 POSICIONAMIENTO CUBIERTA	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	JOSÉ HUMBERTO PINILLA
6 ESTRUCTURA DE PISO (MEZANINE)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	JOSÉ HUMBERTO PINILLA
7 POSICIONAMIENTO TEJA-TABLA (CONTEXTO)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	JOSÉ HUMBERTO PINILLA
8 SOLDADURA PERFILES DE CUBIERTA	GL			1	\$1.350.000	
9 MAMPPOSTERIA	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	JOSÉ HUMBERTO PINILLA
10 INSTALACION MACHIMBRE	GL	252	\$15.000		\$3.780.000	
11 INSTALACION SUPER BOARD	GL	230,52	\$15.000		\$3.457.800	
12 INSTALACION TAPETE	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	JOSÉ HUMBERTO PINILLA
13 INSTALACION COCINA Y APARATOS	GL		\$1.140.000	2	\$2.280.000	JOSÉ HUMBERTO PINILLA
14 ELECTRICIDAD A TODO COSTO	GL				\$16.000.000	
SISTEMA DE SEGURIDAD (CAMARAS-ALARMA)	GL			1	\$12.000.000	
TOTAL				27	\$66.227.800	
NOTA: LA CUADRILLA DE TRABAJO SE COMPONE DE 2 oficiales(70.000 C/U POR DIA -1 ayudante(50.000X DIA) \$ 1,140,000XSEMANA MAESTRO OFICIAL JOSÉ HUMBERTO PINILLA						

46

47

1	DEMOLICION	UN	CANTIDAD	VALOR CUADRILLA	TIEMPO(SEMANAS)	TOTAL	CONTRATISTA
2	RETIRO DE ESCOMBRO	GL		\$1.140.000	3	\$3.420.000	
3	NIVELACION DE TERRENO	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	
4	ESTRUCTURA DE PISO (NIVEL 1)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	
5	POCISIONAMIENTO CUBIERTA	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	
6	ESTRUCTURA DE PISO (MEZANINE)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	
7	POCISIONAMIENTO TEJA-TABLA (CONTEXTO)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	
8	SOLDADURA PERFILES DE CUBIERTA	GL			1	\$1.350.000	
9	MAMPPOSTERIA	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	
10	INSTALACION MACHIMBRE	GL	252	\$15.000		\$3.780.000	
11	INSTALACION SUPER BOARD	GL	230,52	\$15.000		\$3.457.800	
12	INSTALACION TAPETE	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	
13	INSTALACION COCINA Y APARATOS	GL		\$1.140.000	2	\$2.280.000	
14	ELECTRICIDAD A TODO COSTO	GL			10	\$16.000.000	JAIME CAICEDO PINILLA
15	SISTEMA DE SEGURIDAD (CAMARAS-ALARMA)	GL			4	\$12.000.000	JAIME CAICEDO PINILLA
TOTAL					27	\$66.227.800	
NOTA: LA CUADRILLA DE TRABAJO SE COMPONE DE 2				oficiales(70.000 C/U POR DIA -1 ayudante(50.000X DIA) \$			
				1,140,000XSEMANA			
				CONTRATISTA			
				JAIME CAICEDO PINILLA			

ACTIVIDAD	UN	CANTIDAD	VALOR CUADRILLA	TIEMPO(SEMANAS)	TOTAL	CONTRATISTA
1 DEMOLICION	GL		\$1.140.000	3	\$3.420.000	JUAN CAMILO PINEDA
2 RETIRO DE ESCOMBRO	GL		\$1.140.000	2	\$2.280.000	JUAN CAMILO PINEDA
3 NIVELACION DE TERRENO	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	JUAN CAMILO PINEDA
4 ESTRUCTURA DE PISO (NIVEL 1)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	JUAN CAMILO PINEDA
5 POSICIONAMIENTO CUBIERTA	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	JUAN CAMILO PINEDA
6 ESTRUCTURA DE PISO (MEZANINE)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	JUAN CAMILO PINEDA
7 POSICIONAMIENTO TEJA-TABLA (CONTEXTO)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	JUAN CAMILO PINEDA
8 SOLDADURA PERFILES DE CUBIERTA	GL			1	\$1.350.000	JUAN CAMILO PINEDA
9 MAMPPOSTERIA	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	JUAN CAMILO PINEDA
10 INSTALACION MACHIMBRE	GL	252	\$15.000		\$3.780.000	
11 INSTALACION SUPER BOARD	GL	230,52	\$15.000		\$3.457.800	
12 INSTALACION TAPETE	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	JUAN CAMILO PINEDA
13 INSTALACION COCINA Y APARATOS	GL		\$1.140.000	2	\$2.280.000	JUAN CAMILO PINEDA
14 ELECTRICIDAD A TODO COSTO	GL				\$16.000.000	
SISTEMA DE SEGURIDAD (CAMARAS-ALARMA)	GL			1	\$12.000.000	
TOTAL				27	\$66.227.800	
NOTA: LA CUADRILLA DE TRABAJO SE COMPONE DE 2 oficiales(70.000 C/U POR DIA - 1 ayudante(50.000X DIA) \$ 1,140,000XSEMANA AYUDANTE JUAN CAMILO PINEDA						

1	DEMOLICION	GL		\$1.140.000	3	\$3.420.000	EDUAR ENRIQUE MARIN
2	RETIRO DE ESCOMBRO	GL		\$1.140.000	2	\$2.280.000	EDUAR ENRIQUE MARIN
3	NIVELACION DE TERRENO	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	EDUAR ENRIQUE MARIN
4	ESTRUCTURA DE PISO (NIVEL 1)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	EDUAR ENRIQUE MARIN
5	POCIONAMIENTO CUBIERTA	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	EDUAR ENRIQUE MARIN
6	ESTRUCTURA DE PISO (MEZANINE)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	EDUAR ENRIQUE MARIN
7	POCIONAMIENTO TEJA-TABLA (CONTEXTO)	GL		\$1.140.000	4	\$4.560.000	EDUAR ENRIQUE MARIN
8	SOLDADURA PERFILES DE CUBIERTA	GL			1	\$1.350.000	
9	MAMPOSTERIA	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	EDUAR ENRIQUE MARIN
10	INSTALACION MACHIMBRE	GL	252	\$15.000		\$3.780.000	
11	INSTALACION SUPER BOARD	GL	230,52	\$15.000		\$3.457.800	
12	INSTALACION TAPETE	GL		\$1.140.000	1	\$1.140.000	EDUAR ENRIQUE MARIN
13	INSTALACION COCINA Y APARATOS	GL		\$1.140.000	2	\$2.280.000	EDUAR ENRIQUE MARIN
14	ELECTRICIDAD A TODO COSTO	GL				\$16.000.000	
	SISTEMA DE SEGURIDAD (CAMARAS-ALARMA)	GL			1	\$12.000.000	
	TOTAL				27	\$66.227.800	

67

CONTRATO DE ARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA ENTRE
HUGO GERMAN GARCIA PULIDO Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA PAEZ

ARRENDADOR	HUGO GERMAN GARCIA PULIDO
ARRENDATARIO	JUAN CARLOS GAONA MURCIA
COARRENDATARIA	ANA BEATRIZ MURCIA PAEZ
INMUEBLE	LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA
DIRECCION INMUEBLE	CARRERA 2 N° 5 - 09
CANON	UN MILLON CUTAROCIENTOS MIL (\$1.400.000,00) DE PESOS M/CTE.

Entre los suscritos a saber: de una parte HUGO GERMAN GARCIA PULIDO, mayor y vecino de la población de Tenjo en la carrera 2 N° 5 - 47, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 19.237.130 expedida en Bogotá (D. C.), en su calidad de propietario y ARRENDADOR, y de otra parte; JUAN CARLOS GAONA MURCIA mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.078.366.822 en su calidad de ARRENDATARIO y ANA BEATRIZ MURCIA PAEZ mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.552.361, en su calidad de COARRENDATARIA, todos actuando a nombre propio, manifestamos por medio del presente documento que, las partes contratantes adquieren los derechos y contraen las obligaciones que el presente contrato y la ley les impone de conformidad con la siguientes estipulaciones **:PRIMERA. OBJETO:** El arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario un inmueble urbano ubicado en la CARRERA 2 N° 5 - 09, que consta de Local Comercial y vivienda, cuyos linderos se determinan más adelante. **SEGUNDA: CANON** El valor del canon de arrendamiento del presente contrato será de Un millón Cuatrocientos mil pesos **(\$1.400.000,00)** mensuales, que el arrendatario pagará anticipadamente el día quince (15) de cada mes, en el domicilio del arrendador; en todo caso se contara su pago dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad contractual. El canon de arrendamiento se incrementara al vencimiento de cada periodo contractual en un porcentaje acordado entre las partes, el cual podrá ser igual o mayor al IPC vigente para cada año. **TERCERA: TERMINO:** El término inicialmente pactado en el presente contrato de arrendamiento, será por un año (1) años, contado a partir del día quince (15) de abril del dos mil diez y seis (2016). No obstante el término inicial pactado, las partes acuerdan, prorrogarlo automáticamente por la misma vigencia, en caso que no se comunique con un mínimo de seis meses (6) de anticipación el aviso de no renovación del mismo y sin perjuicio de lo establecido por la ley para esta clase de contratos. **CUARTA.- SERVICIOS:** Los servicios de

CONTRATO DE ARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA ENTRE
HUGO GERMAN GARCIA PULIDO Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA PAEZ

agua, luz, teléfono y gas, serán cancelados oportunamente por el arrendatario.-
QUINTA.- DESTINACIÓN: El inmueble materia de este contrato se destinará para actividad comercial del establecimiento de comercio que funciona en el mismo y un espacio menor para vivienda del arrendatario. **SIXTA.- CESION:** La cesión de este contrato por parte de la arrendataria solo es válida previa autorización del arrendador dada por escrito. **SÉPTIMA.- REPARACIONES Y MEJORAS:** La parte ARRENDATARIA podrá efectuar reparaciones necesarias y adecuaciones que sean indispensables para el giro del establecimiento de comercio, con el permiso del arrendador, las cuales accederán al inmueble, pero desde ya, sin tener que compensar o cancelar suma alguna por parte del ARRENDADOR, por dichas reparaciones necesarias y adecuaciones, sin perjuicio de que el arrendatario pueda exigir su retiro, caso en el cual, se obliga a entregar el inmueble en el estado en que acuerden las partes. **OCTAVA.- SUBARRIENDO:** La ARRENDATARIA **NO** podrá sin autorización escrita por el arrendador, subarrendar total o parcialmente, ni darle destinación diferente a la prevista. **NOVENA.- COARRENDATARIA:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones la parte ARRENDATARIA ofrece como Coarrendataria a: ANA BEATRIZ MURCIA PAEZ, identificada con C.C. No. 20552361, quien se obliga solidariamente. **DECIMA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** 1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato. 2. Restituir el inmueble a **EL ARRENDATARIO** al terminar este contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe. 3. Efectuar las reparaciones locativas. 4. Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes. 5. Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, teléfono, acueducto, gas y alcantarillado que sean utilizados en el inmueble. **DECIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** 1. Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran a **EL ARRENDATARIO** en la fecha y condiciones establecidas en este contrato. **DECIMA SEGUNDA.-** En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas se aplicará una sanción penal, equivalente al valor de dos (2) mensualidades según el precio del arrendamiento, sin perjuicio de que se exijan las demás acciones otorgadas por la Ley al arrendador, sin necesidad de requerimiento privados o judiciales a los cuales renuncia expresamente el arrendatario, como el requerimiento, revocaciones y desahucios exigidos por los Artículos 2035 y 2007 del C.C. y 424 del C.P.C. y al derecho de oponerse a la cesación de arrendamiento mediante caución en caso de juicio de restitución de inmueble. Si la Arrendataria desocupa el inmueble antes de su vencimiento se dará aplicación a lo dispuesto en el Art. 2033 del C.C. Se dará aplicación a las normas vigentes sobre arrendamiento de locales comerciales. El Arrendador queda facultado para llenar en el presente contrato los linderos del inmueble materia de arrendamiento y llenar título valor en blanco por concepto de servicios. **LINDEROS:** El arrendador queda facultado para registrar escrito anexo al presente contrato los linderos e identificación del inmueble, que estén insertos

CONTRATO DE ARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA ENTRE
HUGO GERMAN GARCIA PULIDO Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA PAEZ
en la escritura Pública de adquisición del inmueble. **DECIMA TERCERA.-** Este
contrato modifica en todo los firmados entre las partes en el pasado.

En constancia se firma hoy quince (15) de julio del año dos mil diez y seis
(2016) En dos copias de tenor y contenido.

ARRENDADOR:



HUGO GERMAN GARCIA PULIDO
C.C. No. 19.237.130 de Bogotá

ARRENDATARIO:



JUAN CARLOS GAONA MURCIA ANA
C.C. 1.078.366.822

COARRENDATARIO:



BEATRIZ MURCIA PAEZ
C.C. No. 20.552.361

CONTRATO DE ARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA ENTRE
HUGO GERMAN GARCIA PULIDO Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA PAEZ

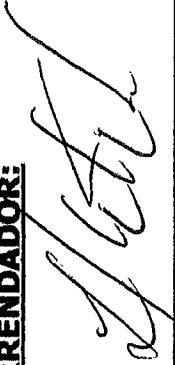
PERMISO DE ADECUACIONES

De acuerdo a la solicitud del Arrendatario de realizar adecuaciones al inmueble para giro del establecimiento comercial, el Arrendador concede dicho permiso haciendo referencia a la cláusula SEPTIMA del presente contrato.

En constancia se firma el día dieciocho (18) de julio del dos mil dieciséis (2.016)
En dos copias de tenor y contenido.

Firman

ARRENDADOR:



HUGO GERMAN GARCIA PULIDO
C.C. No. 19.237.130 de Bogotá

ARRENDATARIO:



JUAN CARLOS GAONA MURCIA
C.C. 1.078.366.822

COARRENDATARIO:



ANA BEATRIZ MURCIA PAEZ
C.C. No. 20.552.361

TESTIGOS:



MARIA CATALINA PONCE G.
C.C No. 20.994.876



NOHORA ISABEL SALAMANCA J.
C.C. No. 53.935.057

S3

10 de diciembre de 2017
Tenjo – Cundinamarca

REF: PRESUPUESTO MODIFICACIONES EL BOMBAZO

RESPETADOS SEÑORES

Por medio de la presente me permito presentar presupuesto de las modificaciones y mejoras proyectadas por el señor **JUAN CARLOS GAONA** en el predio donde se encuentra ubicado el **ALMACEN EL BOMBAZO EN TENJO**.

Anexo presupuesto materiales

atentamente


ANDREA MURCIA PAEZ
C.C N° 1.078.370.548
MP A192017-1078370548

54

25 de marzo de 2018
Tenjo – Cundinamarca

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Yo **JAIME CAICEDO PINILLA** identificado con cedula de ciudadanía N° 79.186.855 de Cajicá certifico que trabaje en calidad de electricista contratista para el señor **JUAN CARLOS GAONA** en el predio donde se encuentra ubicado el **ALMACEN EL BOMBAZO EN TENJO** realizando las siguientes actividades:

- Instalación del sistema de seguridad (cámaras-alarma).
- Materiales para el sistema de seguridad (cámaras-alarma).

La totalidad de actividades se realizaron en 4 semanas por un valor total de 12.000.000 (doce millones de pesos).

(Detalle en cuadro de presupuesto)

sin otro particular



JAIME CAICEDO PINILLA

C.C N° 79.186.855 de Cajicá

SS

25 de marzo de 2018
Tenjo – Cundinamarca

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Yo **JAIME CAICEDO PINILLA** identificado con cedula de ciudadanía N° 79.186.855 de Cajicá certifico que trabajo en calidad de electricista contratista para el señor **JUAN CARLOS GAONA** en el predio donde se encuentra ubicado el **ALMACEN EL BOMBAZO EN TENJO** realizando las siguientes actividades:

- Instalación del sistema eléctrico completo
- Materiales para el sistema eléctrico completo.

La totalidad de actividades se realizaron en 10 semanas por un valor total de 16.000.000 (dieciséis millones de pesos).

(Detalle en cuadro de presupuesto)

sin otro particular



JAIME CAICEDO PINILLA

C.C.N° 79.186.855 de Cajicá

25 de Marzo de 2018

A QUIEN PUEDA INTERESAR

De acuerdo a su solicitud yo **EDUAR ENRIQUE MACÍAS** identificado con cedula de ciudadanía N° 81.745.035 de Tenjo garantizo que me desempeñe como maestro oficial para el señor **JUAN CARLOS GAONA** en el predio donde se encuentra ubicado el **ALMACEN EL BOMBAZO** realizando las siguientes actividades:

- Demolición
- Retiro de escombros
- Nivelación de terreno
- Estructura de piso (nivel 1)
- Posicionamiento cubierta
- Estructura de piso (mezanine)
- Posicionamiento teja-tabla (contexto)
- Mampostería
- Instalación tapete
- Instalación cocina y aparatos

La totalidad de actividades se realizaron en 27 semanas por un valor semanal de 420.000 para un gran total de 11.420.000 (once millones cuatrocientos veinte mil pesos).

coordialmente

Eduar Enrique Macías
EDUAR ENRIQUE MACÍAS
C.C N° 81.745.035 de Tenjo

57

25 de Marzo de 2018
Tenjo – Cundinamarca

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Por medio de la presente yo **JUAN CAMILO PINEDA** identificado con cedula de ciudadanía N° 1.078.372.268 de TENJO certifico que trabajo en calidad de ayudante para el señor **JUAN CARLOS GAONA** en el predio donde se encuentra ubicado el **ALMACEN EL BOMBAZO EN TENJO** realizando las siguientes actividades:

- Demolición
- Retiro de escombros
- Nivelación de terreno
- Estructura de piso (nivel 1)
- Posicionamiento cubierta
- Estructura de piso (mezanine)
- Posicionamiento teja-tabla (contexto)
- Mampostería
- Instalación tapete
- Instalación cocina y aparatos

La totalidad de actividades se realizaron en 27 semanas por un valor semanal de 300.000 para un gran total de 8.100.000 (ocho millones cien mil pesos).

(Detalle en cuadro de presupuesto)

sin otro particular



JUAN CAMILO PINEDA
C.C N° 1.078.372.268 de TENJO