

F.H.P.P

Abogados consultores

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
Abogado especialista
Derecho constitucional, administrativo
Laboral, civil y penal

F.H.P.P

Abogados consultores

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
Abogado especialista
Derecho constitucional, administrativo
Laboral, civil y penal

Señora:
Juez Promiscuo Municipal
Tenjo Cundinamarca
E.S.D

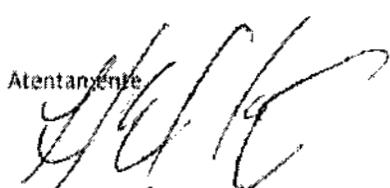
PODER:

HUGO GERMÁN GARCÍA PULIDO, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.237.130 expedida en Bogotá D.C., domiciliado y residenciado en el Municipio de Tenjo; manifiesto al despacho que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio, y suficiente al doctor **FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR**, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Tenjo, identificado con cédula de ciudadanía No 3.199.064 expedida en Tenjo, portador de la Tarjeta Profesional No 102.798 del C.S. de la J. para que en mi nombre y representación y bajo la cuerda del proceso verbal, inicie, tramite, y lleve hasta su terminación, demanda de restitución de inmueble arrendado; en contra del señor **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**, persona mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía No 1.078.366.822 expedida en Bogotá D.C., domiciliado y residenciado en Tenjo, en su calidad de arrendatario del inmueble objeto de la restitución, cuya identificación se hará en la respectiva demanda.-

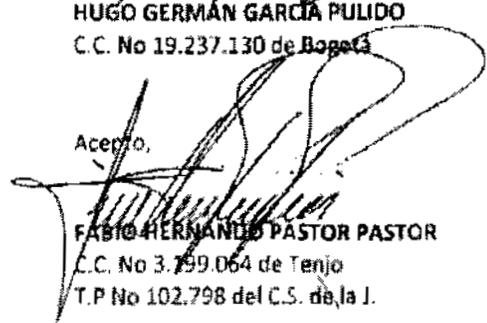
Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir títulos judiciales, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, resumir y todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión.

Sírvase Señora Juez, reconocerle personería adjetiva a mi apoderado en los términos aquí señalados.

Atentamente


HUGO GERMÁN GARCÍA PULIDO
C.C. No 19.237.130 de Bogotá

Acepto,


FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
C.C. No 3.199.064 de Tenjo
T.P No 102.798 del C.S. de la J.

HOJA No. 1
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA
CARRERA 2 N° 5-09 TENJO, CUNDINAMARCA
HUGO GERMAN GARCIA Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA
ACTUALIZACION

Tenjo, Cundinamarca, Marzo 15 de 2018

ARRENDADOR: HUGO GERMAN GARCIA FULIDO C.C. N°19.237.130 DE BOGOTA, D.C.

ARRENDATARIO: JUAN CARLOS GAONA MURCIA C.C. N°1.078.366.822 DE BOGOTA, D.C.

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 dieciséis (2016) donde el arrendador concede al arrendatario el uso y el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

SEGUNDA. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Local Comercial con vivienda situado en la carrera 2 Numero 5 - 09 de Tenjo, Cundinamarca.

TERCERA. LINDEROS DEL INMUEBLE: Se encuentran contenidos en la Escritura Pública de adquisición del inmueble y de acuerdo al folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50N-20198749.

CUARTA. DESTINACION: El arrendatario se compromete a destinar estos inmuebles exclusivamente para La actividad comercial que viene funcionando (MISCELANEA) y un espacio menor para VIVIENDA del arrendatario, no pudiendo darles uso distinto, ni cederlos a ningún título, ni subarrendarlos en todo o en parte, sin que exista previo permiso de EL ARRENDADOR, de tal suerte que, si llegare EL ARRENDATARIO a controvertir esta disposición, bastará este hecho para que EL ARRENDADOR, pueda a su elección: Dar por terminado el contrato y exigir la restitución de los inmuebles o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales y en cualquier caso haga efectiva la cláusula penal, sin que se requiera previa constitución en mora o requerimientos privados o judiciales a los cuales renuncia expresamente EL ARRENDATARIO.

QUINTA. PRECIO O CANON DEL ARRENDAMIENTO: El canon mensual de arrendamiento acordado por las partes es de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.800.000) para el periodo que inicia el quince (15) de abril del año dos mil dieciocho (2018) y de DOS MILLONES DE PESOS

HOJA No. 2
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA
CARRERA 2 N° 5-09 TENJO, CUNDINAMARCA
HUGO GERMAN GARCIA Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA
ACTUALIZACION

MONEDA CORRIENTE (\$2.000 000) mensuales para el periodo que inicia el (15) de abril del año dos mil diecinueve (2019), que el arrendatario continuara pagando anticipadamente dentro de los 5 primeros días corrientes de cada mes o periodo establecido.

PARÁGRAFO PRIMERO - El incumplimiento del ARRENDATARIO en el pago de los cánones o sus reajustes, o en general de cualquier suma que adeude el ARRENDATARIO como consecuencia de este contrato, dará derecho al ARRENDADOR a cobrar intereses de mora, hasta la máxima tasa autorizada por la ley, desde el día en que se haga exigible la obligación hasta el día en que el pago se efectúe, sin perjuicio de su facultad de dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble judicial o extrajudicialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El presente contrato por si solo presta mérito ejecutivo y es suficiente para cobrar ejecutivamente toda suma que se adeude con ocasión del mismo.

SEXTA. INCREMENTOS DEL PRECIO: El canon de arrendamiento se incrementara posteriormente al vencimiento de los periodos acordados, en un porcentaje acordado entre las partes, el cual podrá ser igual o mayor al IPC vigente para cada año.

SEPTIMA- SERVICIOS, COSAS O USOS CONEXOS: Los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, teléfono, u otros servicios como internet o televisión, que sean inherentes al goce del inmueble, estarán única y exclusivamente a cargo de EL ARRENDATARIO y deberán ser pagados en forma oportuna, siendo de cargo del ARRENDATARIO, cualquier costo por re conexión de un servicio suspendido. El local Comercial y vivienda se entregan con todos los servicios en uso y sin cargas, en caso contrario, dicho coste se descontará de la primera mensualidad que corresponda una vez se tenga conocimiento del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, a menos que dicha interrupción sea debida a desperfectos generados en las instalaciones de los bienes arrendados. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

4

HOJA No. 3
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA
CARRERA 2 N° 5-09 TENJO, CUNDINAMARCA
HUGO GERMAN GARCIA Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA
ACTUALIZACION

PARÁGRAFO SEGUNDO.- La falta de pago oportuna de los servicios antes mencionados y/o el retiro del contador correspondiente será considerada como incumplimiento del contrato, y el ARRENDADOR podrá darlo por terminado y exigir la restitución del inmueble judicial o extrajudicialmente.

OCTAVA. LUGAR PARA EL PAGO: Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento en las oficinas del arrendador.

NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO: Cada periodo de DOCE MESES (12) que comienzan a contarse el día 15 de abril de 2018 prorrogables.

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

DECIMA PRIMERA. COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: NINGUNO

DECIMA SEGUNDA. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: NO APLICA

DECIMA TERCERA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente a DOS (02) CANON del precio mensual del arrendamiento que está vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena, 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 el Arrendatario desocupa el inmueble antes de su vencimiento se dará aplicación a lo

HOJA No. 4
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA
CARRERA 2 N° 5-09 TENJO, CUNDINAMARCA
HUGO GERMAN GARCIA Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA
ACTUALIZACION

Dispuesto en el Art. 2033 del C.C. Se dará aplicación a las normas vigentes sobre arrendamiento de locales comerciales. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DECIMA CUARTA. ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco.

DECIMA QUINTA. REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que al final del contrato se citan renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2035 del C.C. y 424 del C. De P.C. relativos a la constitución en mora.

DECIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del arrendador serán las siguientes:

- a) La cesión o subarriendo.
- b) El cambio de destinación del inmueble.
- c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato.
- d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes.
- e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador por escrito.
- f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario siempre que origine la conexión o pérdida del servicio.
- g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado.
- h) Las demás previstas en la ley.

DECIMA SEPTIMA. CESION DE LOS DERECHOS: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a estos se comunique. El ARRENDATARIO no podrá ceder el

6

HOJA No. 5
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA
CARRERA 2 N° 5-09 TENJO, CUNDINAMARCA
HUGO GERMAN GARCIA Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA
ACTUALIZACION

presente contrato ni subarrendar el inmueble objeto de arrendamiento sin la autorización expresa y escrita del ARRENDADOR.

DECIMA OCTAVA. RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las Causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

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 las 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 anexan 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 anexas las futuras solicitudes de reparaciones, modificaciones y/o adecuaciones con su respectiva autorización.

VIGESIMA. GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, corresponden al arrendatario.

VIGÉSIMA PRIMERA. CESION O CAMBIO DE TENENCIA: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación del Registro Mercantil.

HOJA No. 6

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA
CARRERA 2 N° 5-09 TENJO, CUNDINAMARCA
HUGO GERMAN GARCIA Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA
ACTUALIZACION**

VIGÉSIMA SEGUNDA. ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA. AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relacionen con este contrato o que de él se derive.

VIGÉSIMA CUARTA. DEUDORES SOLIDARIOS: Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones, la parte ARRENDATARIA sique ofreciendo como COARRENDATARIA a: ANA BEATRIZ MURCIA PAEZ, identificada con C.C. N° 20.552.361, quien se obliga solidariamente por medio del presente documento me declaro deudora del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario JUAN CARLOS GAONA MURCIA de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de las obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores, ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente JUAN CARLOS GAONA MURCIA y sus respectivos causa habitantes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga por amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribirse el presente contrato.

VIGÉSIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran a el ARRENDATARIO en la



HOJA No. 7
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA
CARRERA 2 N° 5-09 TENJO, CUNDINAMARCA
HUGO GERMAN GARCIA Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA
ACTUALIZACION

fecha y condiciones establecidas en este contrato.

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Cancelar el canon de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato. 2. Restituir el inmueble a EL ARRENTARIO al terminar este contrato o sus prórrogas en el mismo estado en que lo recibe, con las modificaciones acordadas con reparaciones y mejoras. 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, acueducto, alcantarillado, gas y teléfono que sean utilizados en el inmueble.

CLAUSULAS ADICIONALES: En caso de abandono del local por parte del arrendador, el arrendatario podrá disponer del local.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles, el día Quinde (15) de Marzo del año Dos mil dieciocho (2018) en dos ejemplares de igual tenor y contenido.

ARRENDADOR
Nombre: HUGO G GARCIA P.
C.C. 19.237.130 de Bogotá
Cel 311 5996270
Dir: Cra 2 N° 5-47 Tenjo

ARRENDATARIO
Nombre: JUAN CARLOS GAONA M.
C.C. 1.078.366.822 de Bogotá
Cel 314 3116402
Dir: Cra 2 N° 5-09 Tenjo

DEUDOR SOLIDARIO
Nombre: ANA BEATRIZ MURCIA P.
C.C. 20.552.361 de
Cel 312 5862024
Dir: Vereda Carrasquilla, Tenjo

TESTIGO
Nombre: GUILLERMO MURILLO
C.C.
Cel 320 2470958
Dir:

F.H.P.P

Abogados consultores

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
Abogado especialista
Derecho constitucional, administrativo
Laboral, civil y penal

Tenjo, 22 de mayo de 2019

Señor

JUAN CARLOS GAONA MURCIA

Arrendatario

Inmueble ubicado en la Carrera 2 No 5-09 Tenjo Cundinamarca

Carrera 2 No 5-09 Tenjo Cundinamarca

E. S. M.

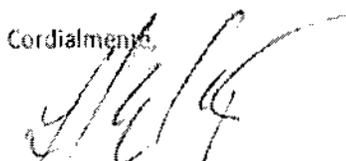
Ref: Requejimiento restitución del inmueble arrendado (vencimiento término del arriendo).

Respetado señor:

En atención al vínculo contractual de arriendo de local comercial que nos une, celebrado el mismo en fecha 15 de marzo de 2018, con vigencia por el periodo de doce (12) meses contados a partir del día 15 de abril de 2018, cuyo objeto es el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Carrera 2 No 5-09 Tenjo Cundinamarca, donde usted funge como arrendatario, y atendiendo con lo pactado por las partes de manera particular en la cláusula decima del precitado contrato y en observación de los preceptos legales aplicables al caso concreto, por la presente me permito informarle con una suficiente antelación inclusive mayor a la pactada y a la establecida por la ley, que es mi voluntad no prorrogar el término de duración del contrato y en consecuencia dar por terminado el mismo por vencimiento del término del contrato previamente establecido.-

Por tal motivo, de conformidad con lo anterior, de manera muy comedida y respetuosa le solicito se sirva restituirme el inmueble arrendado el día 15 de abril de 2020 o si a bien tiene de hacer la restitución antes del vencimiento del término legal, estaré presto a recibirlo el inmueble.-

Cordialmente,



HUGO GERMAN GARCIA PULIDO
C.C No 19.237.130 de Bogotá D.C.
Tel. 3115996270
Arrendador

servientrega.com/app/track/colombia/transaction/parcela/azul/area/mercado/ta/12378901234567890

HERRAMIENTAS

- RASTREO DE ENVÍOS
- COTIZA TUS ENVÍOS
- SOLICITUD DE RECOLECCIÓN
- CONSULTA TU FACTURA
- TARIFAS
- NUESTRA RED
- DESTINOS Y TRAYECTOS
- RECUPERAR CONTRASEÑA

ENTREGADO

DETALLE HISTORIAL

REMITENTE OFICINA

Tenjo Tenjo

27/05/2019 12:31

Hugo german garcia TENJO CAR 2 # 5-47

11:37 AM 7/07/2020

servientrega.com/app/track/colombia/transaction/parcela/azul/area/mercado/ta/12378901234567890

HERRAMIENTAS

- RASTREO DE ENVÍOS
- COTIZA TUS ENVÍOS
- SOLICITUD DE RECOLECCIÓN
- CONSULTA TU FACTURA
- TARIFAS
- NUESTRA RED
- DESTINOS Y TRAYECTOS
- RECUPERAR CONTRASEÑA

Documentos unitarios 1,000

MENSAJERIA EXPRESA

DESTINARIO DESTINO

Tenjo Tenjo

27/05/2019 12:31

Juan Carlos gonzalez macedo CARRERA 2 # 5409 CENTRO TENJO

11:38 AM 7/07/2020

F.H.P.P

Abogados consultores

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
Abogado especialista
Derecho constitucional, administrativo
Laboral, civil y penal

12



DEPOSITO DE ARRENDAMIENTOS
 Decretos 1949 de 1996 - 427 de 1996 y 3817 de 1992 Ley 6985 - Decreto 1416 de 1990

No. **3005284** 40

VIVIENDA

LOCAL COMERCIAL
 U OFICINA

INDEMNIZACION

IMPORTE CON + ESTA CASILLA EN CASO DE
 SER EL BENEFICIARIO DE LA RETENCIÓN
 DE AL ARRENDATARIO.

FECHA EMISION AÑO MES DIA 2020 04 15		MUNICIPIO Tenjo	NUMERO DE OPERACION 243142974		NUMERO DE TITULO	
COODIGO OFICINA 0940	OFICINA RECEPTORA Tenjo	CANON DE ARRENDAMIENTO Mayo		AÑO 2020	MES 05	CAUSA No recibe
ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 3. NIT. 8. O.T.L. 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP	NUMERO 1078366822	PRIMER APELLIDO Gaona	SEGUNDO APELLIDO Murcia	NOMBRES Juan Carlos	
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 3. NIT. 8. O.T.L. 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP	NUMERO 19237130	PRIMER APELLIDO Garcia	SEGUNDO APELLIDO Pulido	NOMBRES Hugo German	
DIRECCION DEL INMUEBLE carrera 2 #5-09 Tenjo		DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE carrera 2 #5-47 Tenjo				
VALOR EN LETRAS Dos millones doscientos mil pesos m. de \$ 2.200.000						
FORMA DE RECAUDO: <input checked="" type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL \$ <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE NOTA DEBITO \$						
TIPO DE CTA: <input type="checkbox"/> AHORROS <input type="checkbox"/> CORRIENTE NO. DE CTA. <input type="checkbox"/> NO. CHEQUE <input type="checkbox"/> BANCO <input type="checkbox"/>						
FIRMA DE POSTANTE		FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		OTRO O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPONENTE DEBE LLEVAR FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE
 NIT.: 800.037.800-8

Carrera 2 NO 4-55 Ofic. 201 Tenjo (Cundi)
 Tel: 864-6896; 315 8937318; 320 2340560
 E-mail: juristenjo@hotmail.com

13

GRAPE AQUÍ

\$ 7000 336 51347

Señor Mensajero: El día de hoy, el Correo Electrónico de INTER RAPIDISIMO S.A. ha sido habilitado para el envío de documentos electrónicos y Archivos de Datos de Formato MSN. Desde el día 17 de Septiembre de 2012. En los números 001, 002, 003 y 004 de la MIN. Teléfono 00595.



Factura de Venta No.



900009545233

INTER RAPIDISIMO S.A. - NIT: 800 251 549 7

Fecha y hora de Admisión:

Tiempo estimado de entrega:

GUÍA MENSAJERÍA
si el envío pesa hasta 5 kilos

REMESA DE CARGA
si la carga pesa más de 5 kilos

Número del servicio

Cód. Postal / Ciudad Destino / País

Número de identificación

Dirección

Correo electrónico

Nombre o razón social

Celular

Cód. Postal / Ciudad Origen / País

Número de identificación

Dirección

Correo electrónico

Nombre o razón social

Cel. tr.

Sobre Paquete
 Caja Otro

Liquidación peso por volumen

Peso x Volumen

Peso Real

No. de esta Pieza

Total Piezas

Forma de Pago

Bolsa o prento de seguridad

Contado Al Cobro

No.

Debe Contener / Características de la Carga

Documentos

Vr. Comercial / Vr. Declarado

Valor Flete

Valor Sobreflete

Valor otros conceptos

Valor Total

Como usuario ACEPTO que el valor comercial del envío o valor declarado de la carga, es el descrito en este documento y por tanto es el que INTER RAPIDISIMO usará en caso de tránsito. Acepto las condiciones del reverse de esta factura según el servicio contratado. / Con mi firma AUTORIZO a INTER RAPIDISIMO a ir a cualquier y/o reportar en las centrales de riesgo en comportamiento financiero (ley 1266) por no realizar el pago del servicio ALCORRO (pago contra entrega) ni de otros costos asociados. X

MOTIVO DE DEVOLUCIÓN:

Descartado Retenido No Recibido No Recomendado Dirección Errada Otros

Fecha 1er Intento

Firma:

Fallido de Entrega:

No.

Fecha 2do Intento

Firma:

Fallido de Entrega:

No.

DÍA		MES			AÑO			HORA			MIN.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31														

Nombre: _____
 Apellido: _____
 Cédula o Idem: _____

Cód. No. de origen

Mensajero que entrega:

Firma y Sello de Recibido

Observaciones:

X

14

RECIBIDO
03 JUNIO 20
CUN 7037200000
229027

CONTRATO FACTURA MANUAL:

El Remitente y/o Destinatario o el generador de carga, con su firma o con la firma de quien actúa en su nombre confirma, que de acuerdo al servicio contratado declara, conoce, acepta, autoriza y exonera

CUANDO EL SERVICIO CONTRATADO SEA MENSAJERÍA EXPRESA: OBJETOS POSTALES - DOCUMENTOS O PEQUEÑOS

PAQUETES HASTA 5 KILOS DE PESO (LEY 1369 DE 2009), APLICARÁN LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

1. Que conoce que **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, presta los servicios de Mensajería Expresa, bajo la licencia 1189 expedida por el MINTIC. Así mismo que conoce los derechos y deberes que como remitente o destinatario le confiere la Ley 1369 de 2009 y la resolución 3038 de 2011.
2. Que acepta los términos y condiciones establecidos en el contrato de Mensajería Expresa, que se encuentra publicado en los puntos de venta y en la página web de **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, www.interrapidisimo.com.
3. Que entiende, conoce y acepta que, en caso de usar este servicio se aplicarán las disposiciones de Mensajería Expresa previstas en la Ley 1369 de 2009.

Vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, contactenos@sic.gov.co, Dirección Cra. 13 No. 27 -00 Piso 1, 3, 4, 5 tel. 5920400 en la ciudad de Bogotá, donde también podrá radicar su PQR's o acudir al medio de conciliación siefacilita.sic.gov.co/SICFacilita/consumidor

CUANDO EL SERVICIO CONTRATADO SEA DE CARGA: MERCANCÍA CON MÁS DE 5 KILOS DE PESO (CÓDIGO DE COMERCIO), APLICARÁN LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

1. Que conoce que **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, presta los servicios de Carga, bajo la licencia 0595 expedida por el MINTRANSPORTE. Así mismo que conoce los derechos y obligaciones que como remitente o destinatario le confiere el Código de Comercio.
2. Que acepta los términos y condiciones establecidos en el contrato de Carga, que se encuentra publicado en los puntos de venta y en la página web de **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, www.interrapidisimo.com.
3. El remitente está obligado a suministrar antes del despacho de las cosas, los informes y documentos que sean necesarios para el cumplimiento del transporte y las formalidades de policía, aduana, sanidad y condiciones de consumo, por lo que se responsabiliza ante las autoridades por el origen y contenido de las mercancías.
4. Que entiende, conoce y acepta que, en caso de usar este servicio se aplicarán las disposiciones del contrato de transporte de cosas previstas en el Código de Comercio.

Vigilado por la Superintendencia de Puertos y Transportes, atencionciudadano@supertransporte.gov.co, Dirección Calle 37 # 28 B - 21 Barrio la Soledad, Bogotá, tel. 018000915615.

ACUERDOS GENERALES:

1. Que conoce, acepta y autoriza expresamente a **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, a consultar y/o reportar en las centrales de riesgo su comportamiento financiero, cuando al realizar un envío o remesa de carga y su forma de pago sea al Cobro el destinatario o remitente no pague el servicio.
2. Que conoce, acepta y autoriza expresamente a **INTER RAPIDÍSIMO** a aplicar la política de protección de sus datos personales según Ley 1591 - 2012, decreto 1377 - 2013, habiendo data 1266 de 2008 y concordantes, así como la aceptación de grabar las llamadas y recibir mensajes de texto o datos entre **USUARIOS** e **INTER RAPIDÍSIMO** para efectos de seguimiento de la calidad del servicio al cliente y con fines probatorios.
3. Que ha revisado los datos registrados en este documento y exonera de toda responsabilidad a **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, por la inexactitud de los mismos.
4. Que declara, que el contenido de la remesa o objeto postal **NO** son dinero efectivo, joyas, valores negociables o de prohibida circulación o ilegales o que, si de manera clandestina los llegare a enviar, responderá ante las autoridades competentes.
5. Que la copia de la presente factura le fue entregada de manera física y/o electrónica.
6. Que de utilizar el servicio "Rapidísimo", autoriza a **INTER RAPIDÍSIMO** para que almacene en sus bases de datos, copia de los documentos asociados únicamente con fines probatorios.
7. Que acepta pactar cláusula compromisoria para dirimir cualquier diferencia que se genere a través del centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá y que, para todos los efectos, el domicilio de **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, es la carrera 30 # 7-45 en Bogotá.
8. Que conoce los derechos que tiene como usuario y el trámite para presentar peticiones, quejas o reclamos y Recursos = PQR'S, que se encuentran publicadas en los puntos de venta y la página web de **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, www.interrapidisimo.com/pqrs/

Casa Matriz - Bogotá Carrera 30 # 7 - 45
Centro Logístico Bogotá D.C. Calle 18 # 65a - 03
Celular: 323 255-4455 / PBX: 560 5000
PQR'S servicioclientedocumentos@interrapidisimo.com
www.interrapidisimo.com



**RECOGIDAS
SIN RECARGO**
LÍNEA NACIONAL: 323 255 44 55



F.H.P.P

Abogados consultores

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
Abogado especialista
Derecho constitucional, administrativo
Laboral, civil y penal

15



**CERTIFICACIÓN DE EXISTENCIA DE TÍTULOS DE ARRENDAMIENTO
Y/O TÍTULOS VALOR**

(Arrendador / Arrendatario / Recibido de / A favor de / Beneficiario)

El **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA**, certifica la existencia de los títulos relacionados a continuación, los cuales fueron consignados por el señor Juan Carlos Gaona Murcia, identificado con el número de identificación 1.078.366.822, de TenjoCundinamarca, en la Oficina Tenjo Cundinamarca.

Detalle:

No.	No. PREIMPRESO	VALOR	Arrendador / a Favor de		Arrendatario / Recibido de	
			Nombre Completo	No. Identificación	Nombre Completo	No. Identificación
1	3005284	\$ 2.200.000	HUGO GERMAN GARCIA PULIDO	18.137.130	JUAN CARLOS GAONA MURCIA	1.078.366.822
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

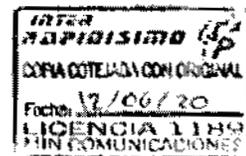
Se expide en la ciudad de Tenjo Cundinamarca, el día 12 de Junio de 2020.

Cordialmente,

(Firma Autógrafa)

MIGDONIA MONTAÑA LOZANO
Nombre Director y/o Oficial Senior

TENJO 0940
(Nombre de la oficina)



Banco Agrario de Colombia S.A.
Gerencia Operativa de Convenios – Área Operativa de Depósitos Especiales

SB – FT – 157 Vs 2 0

Escaneado con CamScanner

16

12/6/2020

POUCIA NACIONAL - Constancia Pérdida de Documentos o Elementos



Constancia por Pérdida de Documentos



Imprimir Constancia

La Policía Nacional de Colombia Certifica que el día 12 mes 6 año 2020, a las 9:17 a. m. El(La) señor(a) JUAN CARLOS GAONA MURCIA identificado(a) con Cedula de ciudadanía No. 1078366822, reportó el extravío del(los) documento(s) relacionado(s) a continuación:

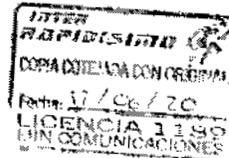
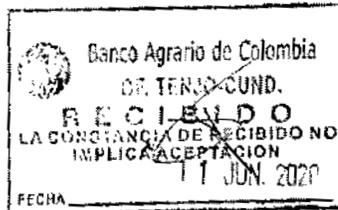
Tipo	Número	Descripción
Otro / Other	300528440	Título de Depósito de Arrendamiento del Banco Agrario Sucursal Tenjo de fecha 15 de abril de 2020, el cual según respuesta INTERAPIDISIMO CUH 7037-20-6000221491 correspondiente a la guía de envío certificado 70000318551347, se extravió por lo tanto presumen su pérdida. Este esta a favor de HUGO G GARCIA PILIDO pago arriendo mes de abril, por ~\$2.200.000., consignado y enviado el 15 de abril del 2020.

La presente constancia será publicada por un tiempo de seis (6) meses en la página web y se podrá verificar en <http://webp.policia.gov.co/ConstanciaPublico/BuscadorConstancia.aspx>, mediante el número de consecutivo 107836682230822708.

La presente certificación no constituye documento de identificación y no tiene la validez de una denuncia de tipo penal.

Imprimir Constancia

© 2008 - POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA - Todos los Derechos Reservados, Carrera 52 No 26-21, CAN, Bogotá D.C.



<http://webp.policia.gov.co/444/publico/Imprimir.aspx>

F

Señora

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL

Tenjo Cundinamarca

E. S. D.

Ref: Proceso Verbal (Restitución de inmueble arrendado)

Demandante: **HUGO GERMÁN GARCÍA PULIDO**Demandado: **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR, mayor de edad, vecino de este Municipio, identificado con cedula de ciudadanía No.3.199.064 de Tenjo, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No.102.798 del C.S. de la J. obrando como apoderado del señor **HUGO GERMÁN GARCÍA PULIDO**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.237.130 expedida en Bogotá D.C., domiciliado y residenciado en el Municipio de Tenjo, de conformidad con el poder a mi conferido en legal forma; y por el que solicito se me reconozca personería adjetiva para actuar dentro del presente proceso, comedidamente me permito acudir ante su despacho a fin de incoar demanda de restitución del inmueble arrendado, invocando como causal la mora en el pago de la renta pactada como canon de arrendamiento y sus correspondientes reajustes y como segunda causal : la mora por la no entrega del bien arrendado por parte del arrendatario cuando este debía entregarlo; en contra del señor **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**, persona mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía No 1.078.366.822 expedida en Bogotá D.C., domiciliado y residenciado en Tenjo.

HECHOS

PRIMERO: El señor **HUGO GERMÁN GARCÍA PULIDO** entrego 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 segunda número 5-09 del Municipio de Tenjo Cundinamarca, identificado con la matricula inmobiliaria No 50N-20198749; cuyos linderos tomados de la escritura número 105 del 17 de junio de 1995 son los siguientes: **Por el Norte:** En diecinueve metros con setenta y cinco centímetros (19,75mts) con terrenos propiedad de Francisco Bernal, en ocho metros (8mts) con terrenos de Oliverio Romero; **Por el sur:** En veintiocho metros con veintisiete centímetros (28,27 mts) con terrenos que se reserva Dora María Correa de Camacho; **Por el oriente:** En nueve metros con cuarenta centímetros (9,40mts) con la carrera segunda de Tenjo, y: **Por el occidente:** En siete metros con veinte centímetros (7,20mts) con terrenos de Oliverio Romero. El área total aproximada del inmueble es de doscientos treinta y tres metros cuadrados (233,00 mts²).-

SEGUNDO.- El inmueble objeto de este arrendamiento consta de lo siguiente: Un (1) local Grande y una pieza pequeña.-

TERCERO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento mensual para la época de celebración del contrato, la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.800.000,00), para el periodo que inicia el quince (15) de abril de dos mil dieciocho (2018) y de dos millones de pesos m/cte (\$2.000.000,00) mensuales para el periodo que inicia el quince de abril de 2019, que el arrendatario continuará pagando anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mes o periodo establecido.-



CUARTO: En la cláusula sexta, se pactó que el incremento del canon de arrendamiento sería posterior al vencimiento de los periodos acordados; en un porcentaje acordado entre las partes y que podría ser igual o mayor al IPC vigente para cada año.-

QUINTO: EL termino de duración del contrato se fijó en doce (12) meses, contados a partir del quince (15) de abril de dos mil dieciocho (2018).-

SEXTO: El día 15 de abril del año 2019 se cumplió el primer año de arrendamiento y las partes guardaron silencio, por lo que de conformidad con lo pactado en la cláusula decima del mismo, este se prorrogó por un periodo igual; durante este periodo de renovación, más concretamente el día 22 de mayo de 2019 y faltando 11 meses para cumplirse el periodo de dicha prorroga (15 de abril de 2020) mi representado el ARRENDADOR le comunicó al ARRENDATARIO su intención de no prorrogar mas el contrato.; por lo que en cumplimiento de lo pactado en la mencionada cláusula décima y de conformidad con la ley; se dio cumplimiento con la comunicación del correspondiente preaviso para la entrega del inmueble con una antelación superior a seis meses como consta con el certificado de entrega por parte de la agencia postal, que se anexa a esta demanda.-

SEPTIMO: Por lo referido en el punto anterior; de conformidad con lo establecido en la ley comercial y civil en lo pertinente a contratos de arrendamiento, Y particularmente con lo pactado por las partes en la cláusula decima del citado contrato, EL ARRENDATARIO debería restituir el inmueble arrendado procediendo con su entrega el día 15 de abril del año 2020, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2008 del C.C. “ **CAUSALES DE EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO**” en su numeral 2: “**Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato**”. Entrega que a la fecha de presentación de esta demanda el ARRENDATARIO demandado no ha efectuado.

OCTAVO: Si bien es cierto que para la época en que el ARRENDATARIO debía entregar el inmueble arrendado, el gobierno nacional ya había declarado el estado de emergencia por la pandemia covid – 19 que lo facultó para expedir el decreto legislativo No 579 del 15 de abril de 2020, mediante el cual se dictaron medidas con respecto a los arrendamientos, en donde particularmente conminaba a las partes contractuales para que en lo posible llegaran a acuerdos sobre el cumplimiento de las obligaciones; cierto es que el ARRENDATARIO quien tenía y tiene a su cargo el cumplimiento de la obligación de restituir el bien arrendado no llamo al arrendador para acordar la entrega a la que estaba obligado , como tampoco propuso formula de conciliación alguna ni sobre la entrega, ni tampoco se allano a cumplir con la obligación de restituir el bien, incumpliendo de esta manera con su obligación.

NOVENO: De igual manera el arrendatario aquí demandado, no hizo pronunciamiento alguno sobre el pago del canon de arrendamiento, con su respectivo incremento si su intención era no entregar el bien inmueble y hasta la restitución judicial del bien; simplemente se limitó a no pagar el canon correspondiente al mes de abril de 2020, dentro de la oportunidad señalada en el respectivo contrato (Cláusula quinta) y que correspondía pagar dentro de los cinco primeros días de cada periodo es decir entre el día 15 y 20 de cada mes, pues sin haber mediado acuerdo alguno para no cumplir lo estipulado en dicha cláusula, solo hasta el día 3 de junio de 2020 mediante correo certificado por la agencia postal Interrapidismo se notició y se hizo entrega al arrendador del documento original del depósito de arrendamientos efectuado por el arrendatario en el Banco Agrario bajo el No 3005284 bajo la causal de no recibir el canon el arrendador, siendo esto totalmente falso porque el arrendatario nunca siquiera intento hablar con el arrendador sobre las condiciones de entrega del bien y mucho menos sobre el pago del canon son su respectivo incremento como se había pactado en el contrato (cláusula sexta).-

DECIMO.- Pese a la conducta asumida por el arrendatario señalada en el punto anterior, y excusando su actitud en el hecho de que el arrendador no le había querido recibir el canon, siendo esto totalmente falso; no solamente incumplió con su deber de pagar la renta en el lugar acordado por las partes; si no que también incumplió su deber de acordar con el arrendador y si su intención era no entregar el bien al menos mientras se daba así fuera judicialmente la restitución, el reajuste del canon como se acordó en el citado contrato y como si fuera poco su incumplimiento, y ya que había decidido de manera unilateral y con el ánimo de no acordar incremento sobre la renta decidió unilateralmente y sin causa alguna que justificara su actitud consignar el valor del arriendo en depósito bancario de arriendos, **NO CUMPLIENDO** con la obligación legal que ello le obligaba, cuando de este trámite se trata, Artículo 10 ley 820 de 2003 particularmente en su numeral 4 inciso primero: *"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 días siguientes a la consignación...(...)"*

Valga recalcar, la consignación se efectuó el día 15 de abril de 2020 como consta en el documento original del depósito, y el aviso de la misma solo se dio hasta el día 3 de junio de 2020 casi dos meses después.- Incumplimiento, este que por sí solo; hizo Incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento conforme lo establece el numeral quinto del artículo 10 de la ley 820 de 2003: *"El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el canon de arrendamiento".-*

ONCE: A pesar de lo sucedido con la consignación y su correspondiente aviso, ya anteriormente señalado, sorprendentemente el día 16 de junio de 2020 el arrendador recibe correo certificado por la empresa postal interrapidísimo, siendo remitente, el arrendatario aquí demandado señor **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**, el que contiene: un oficio expedido y rubricado por la directora de la oficina del banco agrario de Tenjo Cundinamarca con fecha de expedición 12 de junio de 2020, donde se certifica la existencia de un título de arrendamiento No 3005284 recibido de **JUAN CARLOS GAONA MURCIA** a favor de **HUGO GERMAN GARCIA PULIDO** por valor de \$2.200.000,00 sin fecha de consignación; igualmente contiene un oficio impreso de la página web de la Policía Nacional, constancia por pérdida de documentos donde efectivamente el señor **JUAN CARLOS GAONA MURCIA** arrendatario aquí demandado, denuncia la pérdida o extravió de documentos; relacionando como perdido el documento No 300528440 cuya descripción corresponde a: "título de depósito de arrendamiento del banco agrario sucursal Tenjo de fecha 15 de abril de 2020.....(...). A favor de **HUGO GERMAN GARCIA PULIDO**.....(...). Resultando ser esta denuncia falsa, porque dicho documento original como lo expidió el banco fue enviado y recibido por su destinatario el día 3 de junio de 2020.-

DOCE: Los cánones correspondientes a los periodos de mayo y junio de 2020, fueron consignados en depósito bancario por parte del arrendador, sin tener justificación alguna para ello; pues la que expresa el arrendatario, de que el arrendador no le ha querido recibir es falsa; pero si es cierta la actitud del arrendatario de incumplir con su obligación legal y contractual de reajustar el canon mensual de la forma como acordaron las partes en la cláusula sexta del mencionado contrato; hecho este que por si solo constituye al arrendatario en mora por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento con sus respectivos incrementos; por tanto dicho incumplimiento también da lugar y faculta al arrendador para que solicite judicialmente como se hace mediante esta acción, la declaración de terminación del contrato y la correlativa restitución del bien inmueble objeto del arriendo

TRECE: En la cláusula VIGÉSIMA SEXTA del contrato de arrendamiento se pactó de manera específica y particular, como obligaciones del arrendatario: 1.- Cancelar el canon de

arrendamiento por el valor y puntualidad establecida en este contrato y de manera excepcional la ley 820 de 2003 en su artículo 10 numeral 4 y 5 establece los requisitos que debe cumplir el arrendatario cuando efectúa el pago de la renta mediante depósito bancario so pena de la incursión en mora en el pago del canon por no cumplir dichos requisitos como ya que anotado en los numerales anteriores; obligaciones estas que al ser incumplidas constituyen en mora al arrendatario y faculta al arrendatario al arrendador a cobrar intereses de mora y a dar por terminado el contrato y a exigir la restitución del inmueble; ello en concordancia con el parágrafo primero de la cláusula quinta.

Igualmente en la misma cláusula VIGESIMA SEXTA en su numeral 2 se pactó como obligación del arrendatario: 2.- Restituir el inmueble al arrendador al terminar este contrato o sus prorrogas en el mismo estado en que lo recibe....(...), obligación esta que en caso de incumplimiento y de conformidad con lo pactado en la cláusula sexta y de lo prescrito en la ley civil artículo 2005 y ss en lo aplicable al caso concreto; da lugar para que el arrendador solicite por vía judicial se ordene formalmente la terminación del contrato y en consecuencia se ordene la restitución del bien arrendado.-

CATORCE: El arrendatario demandado no ha cumplió con su obligación de restituir el inmueble arrendado, el cual tenía que ser entregado el día 15 de abril de 2020 fecha en la cual expiraba el termino de duración de la primera prórroga del contrato, no obstante habiéndosele comunicado con una antelación de 11 meses al término del periodo contractual, la intención por parte del arrendador de no prorrogar más el contrato y por ende se solicitaba la entrega del bien, inclusive a la fecha de presentación de esta demanda no se efectuado la entrega.- hecho este de incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario que constituye por sí solo causal de declaratoria por vía judicial de terminación de contrato y restitución del inmueble arrendado que aquí se solicita.-

QUINCE: La no entrega del bien arrendado cuando el arrendador ha debido restituirlo y El no pago de la renta de arrendamiento en el término previsto y acordado o el incumplimiento de los requisitos cuando el pago del canon se hace excepcionalmente mediante depósito bancario y el no pago de los reajustes al canon; son causales de incumplimiento del contrato dando lugar por si solas a la terminación del mismo; y facultan al arrendador para exigir por vía judicial la declaración de terminación del contrato y consecuentemente la orden de restitución del bien.

DICISEIS: El aquí demandado renunció expresamente a la constitución en mora y a los requerimientos legales, como consecuencia del incumplimiento o mora en el pago de la renta y sus reajustes, o de cualquier otra obligación derivada del contrato como se establece en la cláusula décima tercera.

DIECISIETE: En la cláusula DECIMA del precitado contrato se pactó como sanción a cargo del arrendatario como consecuencia del incumplimiento sus obligaciones pactadas en cualquiera de las cláusulas del contrato, inclusive por el simple retardo en el pago de una o más mensualidades de pagar el precio del arrendamiento y sus reajustes, dentro del término previsto, a manera de cláusula penal la suma equivalente al dos cánones de arrendamiento vigente para la época del incumplimiento es decir la suma de CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$4.152.000,00)

PRETENSIONES

Conforme a la narración de los hechos, solicito de su despacho hacer las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los contratantes señor **HUGO GERMAN GARCIA PULIDO** y el señor **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**, el día 30 de marzo de 2018 sobre el inmueble, ubicado en la carrera segunda número 5-09 del Municipio de Tenjo Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria No 50N-20198749; cuyos linderos tomados de la escritura número 105 del 17 de junio de 1995 son los siguientes: **Por el Norte:** En diecinueve metros con setenta y cinco centímetros (19,75mts) con terrenos propiedad de Francisco Bernal, en ocho metros (8mts) con terrenos de Oliverio Romero; **Por el sur:** En veintiocho metros con veintisiete centímetros (28,27 mts) con terrenos que se reserva Dora María Correa de Camacho; **Por el oriente:** En nueve metros con cuarenta centímetros (9,40mts) con la carrera segunda de Tenjo, y: **Por el occidente:** En siete metros con veinte centímetros (7,20mts) con terrenos de Oliverio Romero. El área total aproximada del inmueble es de doscientos treinta y tres metros cuadrados (233,00 mts²).-

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución del inmueble objeto de esta demanda a mi poderdante señor **HUGO GERMAN GARCIA PULIDO**.-

TERCERA: Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

CUARTA: Que se condene al demandado **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**, persona mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía No 1.078.366.822 expedida en Bogotá, domiciliado y residenciado en Tenjo a pagar al señora **HUGO GERMAN GARCIA PULIDO**, la suma equivalente a CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$4.152.000,00) a título sanción contemplada en el contrato en la cláusula décima, como cláusula penal.

SEXTA: Que se condene en costas al demandado.

DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 1973 y s.s del código civil, ley 820 de 2003 artículos 518 y s.s. del Código del Comercio y demás normas que sean aplicables al caso concreto; artículos 82 ,83 ,84,368, 384 y demás normas que sean concordantes con el código General del Proceso.

PRUEBAS

Solicito se sirva ordenar, practicar y valorar las siguientes pruebas a fin de corroborar los hechos de la demanda:

DOCUMENTALES:

- 1.- Contrato de arrendamiento celebrado entre los contratantes señor **HUGO GERMAN GARCIA PULIDO** y el señor **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**, el día 30 de marzo de 2018. En siete (7) folios.
- 2.- Copia del oficio mediante el cual se requirió al arrendatario donde el arrendador manifiesta su intención de no prorrogar el contrato de arrendamiento y por ende le solicita la correspondiente restitución del inmueble arrendado; con la respectiva constancia de entrega certificada por la agencia postal.- En tres (3) folios.

3.- Copia del depósito de arrendamiento No. 3005284 correspondiente al arrendamiento del mes de mayo de 2020 constituido por el señor Juan Carlos Gaona Murcia a favor de Hugo German García Pulido por valor de \$2.200.000 junto con el respectivo certificado de entrega por parte de la Empresa Interrapidísimo el 3 de junio de 2020. En tres (3) folios.

4.- Certificación de existencia de título de arrendamiento expedido por la Directora del Banco Agrario Oficina Tenjo donde relaciona el título No. 3005284 por valor de \$2.200.000 a favor del arrendador Hugo German García Pulido y recibido en esa entidad de parte del arrendatario Juan Carlos Gaona Murcia recibido por mi poderdante el 16 de junio de 2020. En un (1) folio.

5.- Constancia de pérdida de documentos certificada por la Policía Nacional denunciante Juan Carlos Gaona Murcia, quien reportó en fecha 12 de junio de 2020 el extravío del documento No. 300528440, título de depósito de arrendamiento del Banco Agrario Sucursal Tenjo, recibido por mi poderdante el 16 de junio de 2020. En un (1) folio.

ANEXOS

- 1.- Poder para actuar
- 2.- Los anunciados en el acápite de pruebas

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTIA

A la presente demanda debe dársele el trámite de un proceso verbal. Y es usted competente señora Juez en consideración a la naturaleza del asunto, por la ubicación del inmueble y por la cuantía, la cual estimo en suma inferior a 40 salarios mínimos mensuales legales vigentes, ello en virtud a que la renta anual para la vigencia del contrato dentro de la cual se dieron los incumplimientos es la suma de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$24.000.000,00) a razón de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE M/CTE (\$2.000.000,00) como canon mensual.-

NOTIFICACIONES

- 1.-El demandado en la carrera 2 No 5-09, del Municipio de Tenjo, Tel. 3143116402; dirección electrónica e-mail juanchodelta10@hotmail.com. Dicha dirección electrónica fue suministrada por mi poderdante, quien manifestó conocerla por su relación comercial.
2. Mi poderdante en la carrera 2 No 5-47 del Municipio de Tenjo; Tel. 3115996270, hugarpul18@hotmail.com
3. El suscrito en la secretaria del juzgado o en la Carrera 2 No.4-55 oficina 201, del Municipio de Tenjo; Tel. 3202340560, juristenjo@hotmail.com

Señora Juez

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR

CC No. 3.199.064 de Tenjo

TP. No.102.798 del C.S de la J

X
23

DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

fabio hernando pasto pastor <juristenjo@hotmail.com>

Jue 23/07/2020 4:24 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo <jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.pdf



Libre de virus. www.avg.com

24

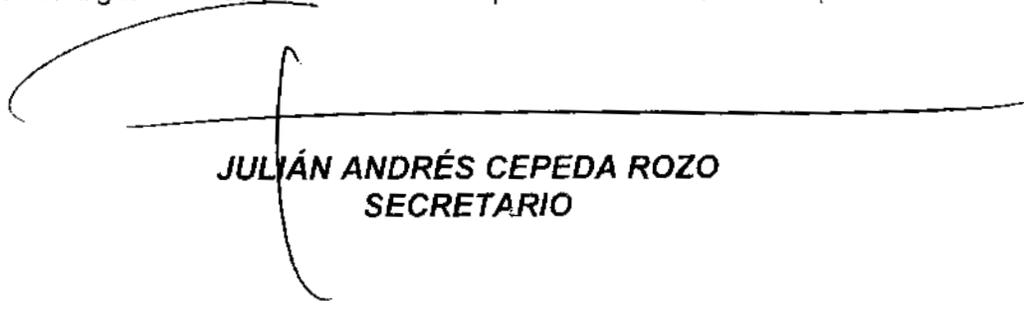
202000157

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TENJO

PASE AL DESPACHO

VEINTINUEVE (29) DE JULIO DE 2020

Se ingresa al Despacho, la presente demanda de tramite verbal – restitución de mueble arrendado en 01 cuaderno de 23 folios allegada al correo institucional de esta célula judicial y cuyo archivo digital se incorpora a One Drive para su revisión, sírvase proveer.


JULIÁN ANDRÉS CEPEDA ROZO
SECRETARIO

25

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Tenjo, Cundinamarca, treinta y uno de julio del año dos mil veinte.

Inadmítase la anterior demanda para que en el término de cinco días, so pena de rechazo, se subsane en lo siguiente:

1. Infórmese cuál es el canon que actualmente rige en la relación contractual y a partir de qué fecha se generó ese nuevo canon, tomando en cuenta las estipulaciones contractuales sobre incremento.
2. Dígase, tomando en consideración el contenido del Decreto 579 del 2020, de manera precisa, indicando el periodo que corresponda a la información, si el demandado se encuentra adeudando total o parcialmente sumas de dinero por concepto de reajuste de cánones de arrendamiento con indicación de las cifras respectivas.
3. Infórmese por separado cuales son las causales para demandar la restitución del inmueble.

NOTIFIQUESE

La Juez,



CONSUELO DEL P. DIAZ ROBLES

**JUZGADO PROMISCOU
MUNICIPAL
TENJO CUNDINAMARCA**
La providencia anterior se notifica por Estado del 03 de agosto de 2020 publicado en la página web de la Rama Judicial junto con copia de este documento.
JULIAN ANDRES CEPEDA ROZO
Secretario

Señora
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
Tenjo Cundinamarca
E. S. D.

Ref: Proceso Verbal (Restitución de inmueble arrendado) 2020-00157
Demandante: **HUGO GERMÁN GARCÍA PULIDO**
Demandado: **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**

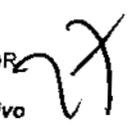
FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR, mayor de edad, vecino de este Municipio, identificado con cedula de ciudadanía No.3.199.064 de Tenjo, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No.102.798 del C.S. de la J. obrando como apoderado de l parte demandante dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal y atendiendo con lo ordenado por el despacho mediante auto de fecha 31 de julio de 2020, legalmente notificado el día 3 de agosto de 2020, me permito subsanar la demanda en los siguientes términos:

1.- Atendiendo los reparos del despacho en el numeral primero del auto inadmisorio de la demanda, me permito aclarar e informar lo siguiente:

La cláusula quinta del contrato de Arrendamiento preceptúa: "PRECIO O CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon mensual de arrendamiento acordado por las partes es de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.800.000) para el periodo que inicia el quince (15) de abril del año dos mil dieciocho (2018); y de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000) mensuales para el periodo que inicia el quince de abril del año dos mil diecinueve (2019) que el arrendatario continuara pagando anticipadamente dentro de los cinco primeros días corrientes de cada mes o periodo establecido".

En igual sentido en la cláusula sexta del citado contrato se estableció: "INCREMENTOS DEL PRECIO: El canon de arrendamiento se incrementará posteriormente al vencimiento de los periodos acordados en un porcentaje acordado entre las partes, el cual podrá ser igual o mayor al IPC vigente para cada año".-

De lo anterior se colige que las partes solo fijaron el canon de arrendamiento para los periodos contractuales 2018 y 2019 este último periodo que cuiminaba el día 15 de abril de 2020, a partir de esta última fecha y en el evento de que el arrendatario siguiera gozando de la tenencia del inmueble debería acordar con el arrendador nuevo canon de arrendamiento mensual como claramente se



estableció en la precitada cláusula sexta del contrato. Obligación contractual y legal que el arrendatario incumplió, pues nunca siquiera se allano a dialogar con el arrendador para acordar el reajuste del canon que contractualmente se debería hacer de nuevo entre las partes; a su arbitrio consigno en depósito judicial para el mes de abril, mayo y junio una suma equivalente a UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE argumentando que el arrendador no le quiso recibir el canon; siendo esto falso porque como ya se dijo el arrendatario es quien no ha querido presentarse a dialogar o acordar con el arrendador con lo pactado contractualmente en lo referente al reajuste del canon a partir del 15 de abril de 2020, acuerdo que de conformidad con lo establecido en el decreto 579 de 2020 empezaría a regir a partir del 1 de julio de 2020 y que ni siquiera a la fecha el arrendatario se ha allanado a acordar con el arrendador.-

Luego para concretar el requerimiento del despacho a subsanar en este numeral 1º es preciso manifestar que debido al incumplimiento por parte del arrendatario anteriormente señalado, actualmente no hay canon fijado de manera acordada por las partes como se estipula en la cláusula sexta del contrato. Incumplimiento este que implica desconocimiento de las cláusulas pactadas en el contrato y por ende da lugar a la terminación del contrato y consecuente restitución del inmueble arrendado.-

2.- Al reparo objeto de subsanación del punto segundo del auto inadmisorio, y atendiendo los preceptos del decreto 579 de 2020, y lo prescrito en el numeral anterior de esta subsanación; de manera precisa y concreta se le informa al despacho que para el periodo contractual que empezó a regir el 15 de abril de 2020 no ha habido reajuste al canon debido al incumplimiento del arrendatario con lo preceptuado en la cláusula sexta del contrato en lo referente.-

3.- Las causales que se invocan para la restitución del inmueble son las siguientes:

A.- La no entrega del bien arrendado cuando el arrendador ha debido restituirlo.-

B.- 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.-

C.- El incumplimiento por parte del arrendatario de lo preceptuado en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento; incumplimiento este que ha impedido el pago de los reajustes al canon, como se pactó en dicha cláusula.-



En este orden de ideas queda subsanada la demanda atendiendo los requerimientos del despacho.-

Señora Juez

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR

CC No. 3.199.064 de Tenjo

TP. No.102.798 del C.S de la J

E-mail: juristenjo@hotmail.com

TEL. 3202340560

SUBSANACIÓN DEMANDA PROCESO NO. 2020-00157

fabio hernando pasto pastor <juristenjo@hotmail.com>

Mar 11/08/2020 3:54 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo <jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (249 KB)

Subsanación.pdf;

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TENJO

202000157

PASE AL DESPACHO

DOCE (12) DE AGOSTO DE 2020

Se ingresa al despacho, informando que de conformidad al artículo 90 C.G.P se corrió el término de los cinco (5) días que señala la norma, esto es desde el 04 al 11 de agosto de 2020, presentando la parte actora escrito de subsanación en término. Sírvase proveer.

JULIÁN ANDRÉS CEPEDA ROZO
SECRETARIO

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Tenjo, Cundinamarca, catorce de agosto del año dos mil veinte.

ADMITESE la demanda de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** promovida por el señor **HUGO GERMAN GARCIA PULIDO** contra el señor **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**.

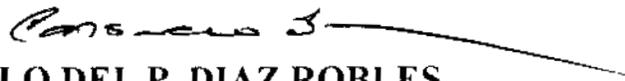
En consecuencia, de la demanda y sus anexos córrase traslado a la demandada por el término de veinte días. Notifíquesele personalmente.

Se **ADVIERTE** a la parte demandada que de conformidad con lo establecido en el artículo 384, numeral 4, inciso segundo, del C.G.P., no será oída en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes a las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquél. De la misma manera deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oída hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Reconócese al Dr. **FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR** como apoderado judicial de la parte actora.

NOTIFIQUESE

La Juez,



CONSUELO DEL P. DIAZ ROBLES

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL TENJO CUNDINAMARCA
La providencia anterior se notifica por Estado del 18 de agosto de 2020 publicado en la página web de la Rama Judicial junto con copia de este documento.
JULIAN ANDRES CEPEDA ROZO Secretario

32

Señora
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
Tenjo Cundinamarca
E. S. D.

REF. Expediente 2020-00157
Demandante: **HUGO GERMAN GARCÍA PULIDO**
Demandado: **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR, mayor de edad, vecino de este Municipio, identificado con cedula de ciudadanía No.3.199.064 de Tenjo, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No.102.798 del C.S. de la J. obrando como apoderado del señor **HUGO GERMÁN GARCÍA PULIDO**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.237.130 expedida en Bogotá D.C., domiciliado y residenciado en el Municipio de Tenjo, y a fin de solicitar al despacho se deje constancia en el expediente, me permito allegar al despacho en un (1) folio, correspondiente al pantallazo del envío de las diligencias de notificación al demandado en la forma prevista en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, él envió consta de: copia del auto admisorio, copia de la demanda con sus respectivos anexos y copia de la subsanación de la demanda); enviados estos documentos a la dirección electrónica del demandado **JUAN CARLOS GAONA MURCIA** (juanchodelta10@hotmail.com) ; que bajo la gravedad de juramento manifiesta mi poderdante que es ésta la dirección electrónica donde el demandado podrá recibir notificaciones, quien por demás manifestó conocerla por su relación comercial.

En consideración de lo anterior téngase por notificado al demandado y continúese con el trámite del proceso.-

Señora juez,

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
C.C. No 3.199.064 de Tenjo
T.P No 102.798 del C. S de la J.
E-mai: juristenjo@hotmail.com
Tel. 3202340560

33

Outlook interface showing an email titled "DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO". The email is from FABIO HERNANDEZ BANTON PÉREZ. The subject line is "DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO". The email body contains the following text:

Señor Administrador

Por medio de la presente me dirijo a usted para informarle que he sido víctima de un fraude por parte de un sujeto que se presentó a mí y me ofreció un inmueble en arrendamiento. Dicho sujeto me ofreció un inmueble en arrendamiento por un periodo de 12 meses, pagando un mes de adelantado. Sin embargo, al momento de pagar el adelantado, el sujeto se negó a entregarme el inmueble y me indicó que se había ido. Actualmente estoy en proceso de denuncia ante la Fiscalía y la Policía Judicial.

Atentamente,

FABIO HERNANDEZ BANTON PÉREZ

Responder Reenviar

Taskbar at the bottom shows the time 1:23 PM on 2/28/2020.

3A

MEMORIAL NOTIFICACIÓN PROCESO NO. 2020-00157

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR <juristenjo@hotmail.com>

Mar 25/08/2020 12:49 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo <jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (595 KB)

MEMORIAL NOTIFICACIÓN.pdf;

Libre de virus. www.avg.com

26

PASE AL DESPACHO

TREINTA (30) DE SEPTIEMBRE DE 2020

Se ingresa al despacho, una vez recibido por el correo institucional de esta célula judicial información procedente del apoderado de la parte actora que da cuenta de la notificación personal al demandado se contaron los términos previstos en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, esto es desde el 26 de agosto de 2020 al 24 de septiembre de 2020, termino dentro del cual la parte convocada no presentó contestación a la demanda. Sirvase proveer.


JULIÁN ANDRÉS CEPEDA ROZO
SECRETARIO

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

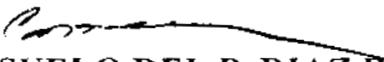
Tenjo, Cundinamarca, dos de octubre del año dos mil veinte.

Para los efectos procesales pertinentes téngase en cuenta que el demandado, notificado digitalmente del auto admisorio, de la demanda y sus anexos, corrido el traslado para contestar la demanda dentro del término legal no se opuso a las pretensiones de la demanda. (Artículo 369 del C.G.P. en armonía con el artículo 9, parágrafo único, del Decreto Legislativo 806 de 2020

En firme esta providencia vuelva el proceso al despacho para disponer el paso procesal subsiguiente.

NOTIFIQUESE

La Juez,


CONSUELO DEL P. DIAZ ROBLES

<p style="text-align: center;">JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL TENJO CUNDINAMARCA</p> <p>La providencia anterior se notifica por Estado del 05 de octubre de 2020 publicado en la página web de la Rama Judicial junto con copia de este documento.</p> <p style="text-align: center;">JULIAN ANDRES CEPEDA ROZO Secretario</p>

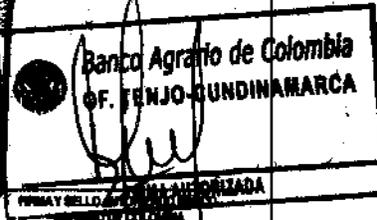
VIVIENDA

LOCAL COMERCIAL
U OFICINA

INDEMNIZACION

Marque con X esta casilla en caso de que el beneficiario de la indemnización sea el arrendatario.

FECHA EMISION AÑO MES DIA 21/02/20 07/11/15		MUNICIPIO TENJO	NUMERO DE OPERACION 245 55 7783			
CODIGO OFICINA 0940	OFICINA RECEPTORA TENJO	CANON DE ARRENDAMIENTO JULIO		AÑO 2020	MES 07	CAUSA No RECIBE.
ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NT. 5. <input type="checkbox"/> T.I. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUP	NUMERO 1078366-822	PRIMER APELLIDO GAONA	SEGUNDO APELLIDO MURCIA	NOMBRES JUAN CARLOS	
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NT. 5. <input type="checkbox"/> T.I. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUP	NUMERO 19.237.130	PRIMER APELLIDO GABRIEL	SEGUNDO APELLIDO PULIDO	NOMBRES HUGO GERMAN	
DIRECCION DEL INMUEBLE CARRERA 2 #5-09		DIRECCION ARRENDADORA REPRESENTANTE CARRERA 2 #5-47				
VALOR EN LETRAS Dos millones doscientos mil pesos		VALOR EN NUMEROS \$ 2.200.000.000				
FORMA DE RECAUDO: <input checked="" type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE		NOTA DEBITO \$ _____				
TIPO DE CTA <input type="checkbox"/> AHORROS <input type="checkbox"/> CORRIENTE		NO. DE CTA. _____				
<input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL		No. CHEQUE _____ BANCO <input type="checkbox"/>				



Operación: 245557783
Nombre: GAONA MURCIA JUAN CARLOS
Terminal: B0940/0143ST Operación: 72707873
Transacción: COBROS EFECTIVO

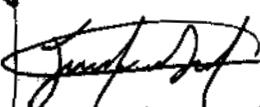
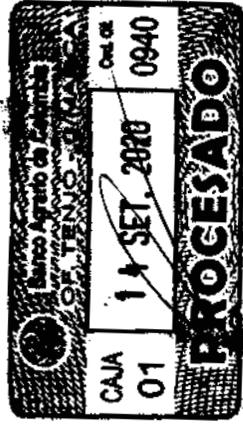
Banco Agrario de Colombia 3005287 40

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROBANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE
NTT: 800.037.600-8

BB-PT04 00711

a
4

VIVIENDA LOCAL COMERCIAL U OFICINA INDEMNIZACION MARQUE CON X ESTA CABELLA EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION SEA EL ARRENDATARIO.

FECHA EMISION AÑO: 2009 MEB: 09 DIA: 14 MUNICIPIO: Tenjo		NUMERO DE OPERACION 246850125	
CODIGO OFICINA 0940	OFICINA RECEPTORA Tenjo	CANON DE ARRENDAMIENTO septiembre	AÑO MES CAUSA 2009 No recibe
ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 3. NIT. 5. T.L. 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP	NUMERO 1078366822	PRIMER APELLIDO Gaona
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 3. NIT. 5. T.L. 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP	NUMERO 19237130	PRIMER APELLIDO Pulido
DIRECCION DEL INMUEBLE carrera 2#5-09 Tenjo		DIRECCION ARRENDADORA REPRESENTANTE carrera 2#5-47 Tenjo	
VALOR EN LETRAS dos millones doscientos mil pesos m.d.c.		\$ 2'200.000	
FORMA DE RECAUDO: <input checked="" type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE <input type="checkbox"/> NOTA DEBITO \$			
TIPO DE CTA <input type="checkbox"/> AHORROS <input type="checkbox"/> CORRIENTE NO. DE CTA. *			
<input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL \$ No. CHEQUE BANCO			
 FIRMA DEPOSITANTE		 FIRMA AUTORIZADA BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	
			

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROMISANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE NECESA CONFORMIDAD DEL CHEQUE NIT.: 800.037.800-8 -SB-PF04 OCT/11

Banco Agrario de Colombia

55

40.

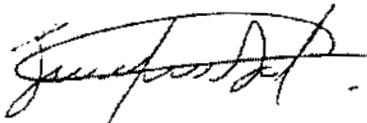
Doctora
CONSUELO DEL PILAR DIAZ ROBLES
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE TENJO
Presente

Ref. Poder.

JUAN CARLOS GAONA MURCIA, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No 1078366822 de Tenjo, domiciliado en la Carrera 2 N° 5-09 del Municipio de Tenjo, actuando a nombre propio, respetuosamente manifiesto que confiero PODER especial, amplio y suficiente, al señor abogado GUILLERMO MURILLO HURTADO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.308.532 expedida en Bogotá, con domiciliado en el la población de Tabio, con Tarjeta Profesional N° 37.218 del C. S. de la J., para que represente mis derechos e intereses dentro del Proceso 202000157 iniciado por el señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO en ese despacho judicial.

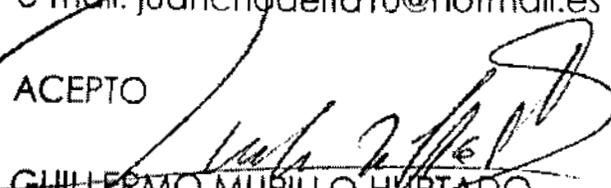
Mi apoderado queda facultado con todas las acciones inherentes a su mandata y en especial para conciliar, transigir, desistir, sustituir, y recibir. Sírvase, por lo tanto, Señores Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Atentamente,



JUAN CARLOS GAONA MURCIA
CC No 1078366822 de Tenjo
e-mail: juanchodelta10@hotmail.es

ACEPTO



GUILLERMO MURILLO HURTADO
CC N° 19.308.532 DE BOGOTA
TP N° 37.218 C. S. J.

e-mail: guillermomurilloabogado@gmail.com

11

00501 6-OCT-20 10:43

Doctora
 CONSUELO DEL PILAR DIAZ ROBLES
 JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE TENJO
 Presente

Ref. Proceso 202000157- Solicitud de Nulidad y entrega de Títulos.

GUILLERMO MURILLO HURTADO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.308.532 expedida en Bogotá, con domiciliado en la población de Tabio, con Tarjeta Profesional N° 37.218 del C. S. de la J., actuando como apoderado judicial del señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, de acuerdo al poder otorgado anexo a la presente, solicitando desde este momento su reconocimiento dentro del proceso; estando en el momento procesal inicial de establecimiento de la Litis, y teniendo como fundamento el auto del dos (2) de octubre del 2020, y en la copia de la demanda que se nos ha entregado por secretaría de ese despacho, el día de hoy 5 de octubre de 2020; respetuosamente procediendo a hacer las siguientes declaraciones:

1. De acuerdo a lo preceptuado en el artículo 384 ordinal 4 inciso 2 del C.G. del P y en su auto de julio 18 del 2020, pongo a disposición del Juzgado, los pagos por consignación efectuados 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, en su debido término de acuerdo a la ley, a nombre del señor HOGO 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, debido a que el señor HUGO HERNAN GARCIA PULIDO, se negó a recibir los correspondientes pagos, notando que al principio recibió los correos respectivos y los últimos 3 se ha negado a recibirlos, los cuales se discriminan por mes correspondiente del arriendo, título correspondiente del Banco Agrario, valor, correo certificado del envió del correspondiente título con su debido cotejo y fecha de envió, anexando adicionalmente la certificación de recibido o devuelto (correspondiendo a los números subrayados), los cuales por efecto de pandemia, no se puede remitir en forma virtual y en consecuencia, se entregaran físicamente al Juzgado.

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	<u>700038000525</u>	15-07-2020
Agosto	3005288 /	\$2.200.000,00	<u>700039867705</u>	14-08-2020
Sept.	3005289 /	\$2.200.000,00	<u>700041699550</u>	15-05-2020

W

Con respecto del comprobante de entrega del correo certificado 700033651347 de fecha 15-04-2020, tal como se señala en la norma legal, pero ante su no comprobación de entrega, se realizaron todas las acciones ante la empresa Interrapidísimo, para que el destinatario recibiera su envío, por lo tanto, se aporta todo el procedimiento realizado frente a la entrega, incluyendo la contestación del derecho de petición a efecto de lograr su entrega por medio de la empresa, quien inicialmente lo daba por perdido o extraviado, certificando finalmente que con guía 9000009545233 del 2 de junio del 2020 lo recibió el señor HUGO GARCIA, cuya copia se anexa también. Circunstancia que no se le puede atribuir al remitente, quien cumplió con su envío dentro de la fecha fijada por la ley; circunstancias que se expondrán en la contestación respectiva.

Adicionalmente se remitieron, copias de la existencia del título del mes de abril, en el Banco Agrario también debidamente cotejados con el envío del mes de junio del 2020, recibido por María Angélica Ponce, hijastra del señor GARCIA PULIDO.

2. Adicionalmente, también en virtud, a lo preceptuado en el artículo 384 ordinal 4 inciso 3 del C.G. del P y en su auto de julio 18 del 2020, informar que a partir de la fecha, los pagos de los cánones que se vayan causando se harán en el Banco Agrario por el sistema de depósito judicial, en la cuenta del Juzgado y a nombre del señor demandante.
3. Solicitar sea declarada la nulidad de este proceso, a partir de la notificación del auto que admitió la demanda, respecto de las actuaciones en el ocurridas frente a este procedimiento.

Los hechos de en los que se fundan la solicitud de nulidad son:

1.- Invoco ante su Despacho la demanda que se nos ha entregado por parte del Juzgado, del señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO contra mi poderdante JUAN CARLOS GAONA MURCIA, dirigida a restituir un inmueble con uso comercial, la cual se dio por notificada, en virtud de lo dispuesto en auto del 2 de octubre del 2020 de ese operador judicial.

2.- Por efectos de la Pandemia covid – 19 se estableció, en el Decreto 806 artículo 8, la manera concreta que las providencias que deban notificarse personalmente podrán realizarse como mensaje de datos, esto se realizará a la dirección electrónica proporcionada por el interesado bajo la gravedad de juramento, quien deberá demostrar cómo obtuvo su dicha dirección; sin embargo, establece que “La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje [...]” y usted lo asume así, de acuerdo a su auto del 2 de octubre del 2020.

3.- Efectivamente en este proceso, se observa que el demandante a través de su apoderado, tanto en la demanda como en el escrito que manifiesta sobre la gravedad del juramento, que el correo electrónico de mi patrocinado JUAN CARLOS GAONA MURCIA es juanchodelta10@hotmail.com, la cual dice que es suministrada por el Señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO, y es la que habitualmente usan en sus relaciones comerciales.

4.- No obstante la misma norma dice que se deben tomar las medidas necesarias, para verificar que sea ella, tal como lo dice en su inciso 2 del artículo 8 de la norma citada.

5.- Bajo esos presupuesto, la secretaria de su juzgado efectúa la notificación respectiva, utilizando la dirección electrónica es juanchodelta10@hotmail.com, dejando la constancia respectiva de su envío, comenzando a correr el respectivo traslado a partir del segundo día después del envío del mensaje, de acuerdo a la norma antes citada.

6.- También establece la norma antes mencionada, en su inciso 3, que se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación de recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos. Circunstancia que no se aprecia al observar los documentos entregados del proceso de notificación realizado.

7.- Recordemos que la clase de proceso es un verbal especial de restitución de un inmueble y en este caso, es de local comercial.

8.- Mi poderdante JUAN CARLOS GAONA MURCIA, se encuentra inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá, como comerciante y en este caso, una de sus obligaciones es determinar su domicilio comercial y judicial; por lo tanto, en dicho certificado se encuentra registrado no solo la dirección comercial, sino también el correo electrónico para efectos de comercio y judiciales, el cual se identifica con la dirección electrónica juanchodelta10@hotmail.es.

9.- Para estos efectos se anexa certificado de cámara de comercio del señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA.

10.- El inciso 5 del artículo 8 del Decreto 806 del 2020 establece, que cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.

11.- Así las cosas, declara mi poderdante bajo la gravedad del juramento y yo como apoderado, que el señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, no se enteró de la providencia que admite este proceso, por vía de su correo electrónico juanchodelta10@hotmail.es.

12.- Adicionalmente, podemos afirmar sin mayor análisis con fundamento en el certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, anexo al presente, que el demandante y su apoderado desconocieron flagrantemente, el contenido del inciso 2 del Artículo **291. Del C. G. del P. sobre la forma de realizar la Práctica de la notificación personal, que a su letra dice:**

“Para la práctica de la notificación personal se procederá así:

1.....

2. Las personas jurídicas de derecho privado y los comerciantes inscritos en el registro mercantil deberán registrar en la Cámara de Comercio o en la oficina de registro correspondiente del lugar donde funcione su sede principal, sucursal o agencia, la dirección donde recibirán notificaciones judiciales. Con el mismo propósito deberán registrar, además, una dirección electrónica.”

13.- Tengamos en consideración también, de que en este proceso se esta entre pares, por cuanto el demandante señor HUGO HERNAN GARCIA PULIDO, también está inscrito como Comerciante, por lo tanto estos deben seguir su régimen de comerciantes, y el también lo ha manifestado al citar bajo la gravedad del juramento que su dirección electrónica era juanchodelta10@hotmail.com como la que utiliza en sus actividades comerciales.

14. Finalmente y de acuerdo a lo anterior, el demandante reconoce la calidad de comerciante del señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, lo cual lo aceptamos, lo ratificamos y lo comprobamos con la copia de la Matricula Mercantil que se anexa; en consecuencia su dirección electrónica es juanchodelta10@hotmail.es, para todos los efectos comerciales y judiciales es de acuerdo al inciso 2 del Artículo 291. Del C. G. del P, **y no la que ha indicado el demandado y ha sido usada por el juzgado para realizar la notificación personal juanchodelta10@hotmail.com.**

CAUSAL INVOCADA

Como Causal invocada propongo la siguiente:

Al analizar este hecho con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso, se establece como causal de nulidad en el ordinal 8 del artículo 133, en concordancia con el inciso 5 del artículo 8 del Decreto 806 del 2020; la notificación personal hecha en forma no legal, con el siguiente tenor:

"Artículo 133. Causales de nulidad. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:..... 8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto emisario de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado."

Decreto 806 del 2020: "Artículo 8. Notificaciones personales. Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso."

PRUEBAS.

Se solicita al despacho sean tomadas como prueba no solo para esta solicitud sino para el proceso, las siguientes:

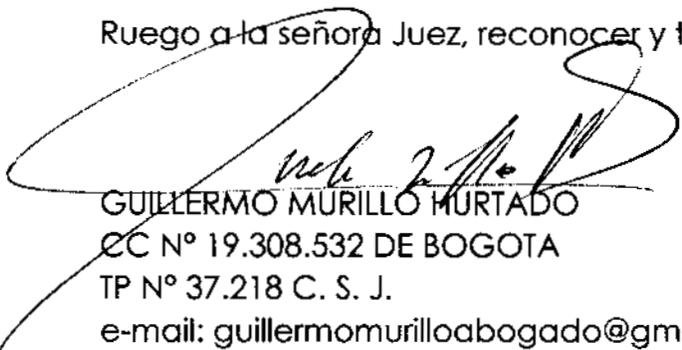
- 1.- Certificado de Cámara de Comercio del señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA.
- 2.- Certificado de Cámara de Comercio del señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO.

45

Se anexa a la presente, los comprobantes de pagos efectuados por consignación y su respectiva constancia de envío de la empresa de interapidísimo; especificando que de los meses de julio, agosto y septiembre se encuentran embalados en la correspondiente bolsa de la empresa de correos, tal como fueron devueltas al no haber sido aceptados por el destinatario HUGO GERMAN FORERO PULIDO.

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	<u>700038000525</u>	15-07-2020
Agosto	3005288	\$2.200.000,00	<u>700039867705</u>	14-08-2020
Sept.	3005289	\$2.200.000,00	<u>700041699550</u>	15-05-2020

Ruego a la señora Juez, reconocer y tramitar la presente solicitud.


GUILLERMO MÚRILLO HURTADO
CC N° 19.308.532 DE BOGOTA
TP N° 37.218 C. S. J.
e-mail: guillermomurilloabogado@gmail.com

SOLICITUD DE NULIDAD, PODER Y ENTREGA DE TITULOS Ref. Proceso 202000157

46

guillermo murillo hurtado <guillermomurilloabogado@gmail.com>

Mar 6/10/2020 9:18 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo <jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>; guillermo murillo hurtado <guillermomurilloabogado@gmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (12 MB)

PODER SOLICITUD DE NULIDAD Y ENTREGA DE TITULOS Y COMPROBANTES DE PAGO.pdf;

buenos días. Me permito anexar los siguientes documentos. Poder, Solicitu de de nulidad y entrega de títulos.

Guillermo Murillo Hurtado

TP N° 37.218

47

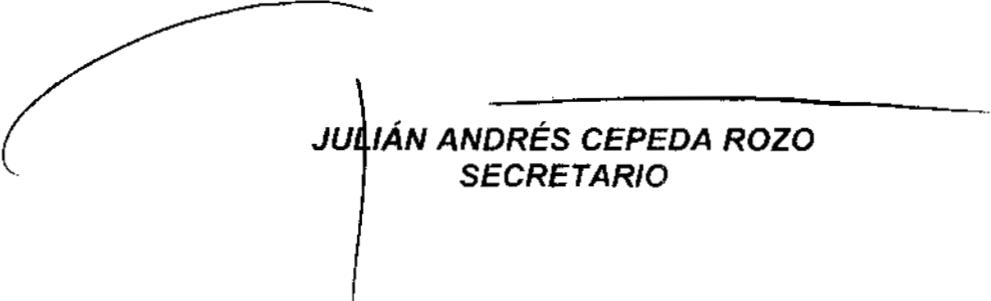
República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO

202000157

PASE AL DESPACHO

Catorce (14) de octubre de 2020

Se ingresa al despacho, memorial suscrito por el demandado quien otorga poder para su representación y allega títulos judiciales acreditando el pago del canon de arrendamiento. Sirvase proveer.


JULIÁN ANDRÉS CEPEDA ROZO
SECRETARIO

48

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Tenjo, Cundinamarca, dieciséis de octubre del año dos mil veinte.

Ordénase el desglose y entrega a la parte actora de los títulos de arrendamiento identificados con los números 3005287, 3005288 y 3005289, cada uno por valor de \$2.200.000,00.

Reconócese al Dr. GUILLERMO MURILLO HURTADO como apoderado judicial del demandado dentro de los términos y para los fines contenidos en el poder otorgado.

De la solicitud de nulidad presentada por el apoderado del demandado se corre traslado a la parte actora por el término de tres días.

En consecuencia con la anotación de salida de este proceso en el micrositio del juzgado en la página web de la Rama Judicial publíquese en el enlace de traslados el contenido del escrito para su publicidad.

NOTIFIQUESE

La Juez,

Consuelo del P. Díaz Robles

CONSUELO DEL P. DIAZ ROBLES

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
TENJO CUNDINAMARCA**
La providencia anterior se notifica por Estado del 19 de octubre de 2020 publicado en la página web de la Rama Judicial junto con copia de este documento.
JULIAN ANDRES CEPEDA ROZO
Secretario

15/10/2020

Fwd: Resultado de una transacción - Multipagos PSE - guillermomurilloobogado@gmail.com - Gmail

49

 Gmail

 Buscar en el correo electrónico

Redactar

Recibidos 1,524

Destacados

Pospuestos

Importantes

Enviados

 Borradores 79

 Spam 9

 Categorías

 [imap]/Trash 47

Meet

Iniciar una reunión

Unirte a una reunión

Hangouts

 guillermo +



No hay contactos de Hangouts

[Buscar a alguien](#)

From: notificaciones@bancolombia.com <notificaciones@bancolombia.com>
Sent: Thursday, October 15, 2020 11:02:24 AM
To: juanchodelta10@hotmail.es <juanchodelta10@hotmail.es>
Subject: Resultado de una transacción - Multipagos PSE

Notificación de pago en línea

Has recibido una notificación correspondiente a Bancolombia.

Pago realizado por: JUAN CARLOS GAON

Tienda virtual o recaudador: Depositos Ji

Nro. de factura: 811

Descripción del pago: Pago Depósitos Ju

Nro. de referencia: 191.156.48.19

Nro. de referencia 2: CC

Nro. de referencia 3: 1078366822

Fecha y hora de la transacción: Jueves 15

Nro. de comprobante: 0000053198

Valor pagado: \$ 2,205,509.00

Cuenta: *****9911

15/10/2020

Fwd: Resultado de una transacción - Mullpagos PSE - guillemomurilloabogado@gmail.com - Gmail

50

Gmail

Buscar en el correo electrónico

Redactar

Recibidos 1,525

Destacados

Pospuestos

Importantes

Enviados

Borradores 79

Spam 9

Meet

Iniciar una reunión

Unirte a una reunión

Hangouts

guillermo +

hay contactos de Hangouts

NOTIFICACION de pago en línea

Has recibido una notificación correspondiente a una transacción Bancolombia.

Pago realizado por: JUAN CARLOS GAONA MURCIA

Tienda virtual o recaudador: Depositos Judiciales Banco Agrario

Nro. de factura: 811

Descripción del pago: Pago Depósitos Judiciales por canal PSE

Nro. de referencia: 191.156.48.19

Nro. de referencia 2: CC

Nro. de referencia 3: 1078366822

Fecha y hora de la transacción: Jueves 15 de Octubre de 2020 11

Nro. de comprobante: 0000053198

Valor pagado: \$ 2,205,509.00

Cuenta: *****9911

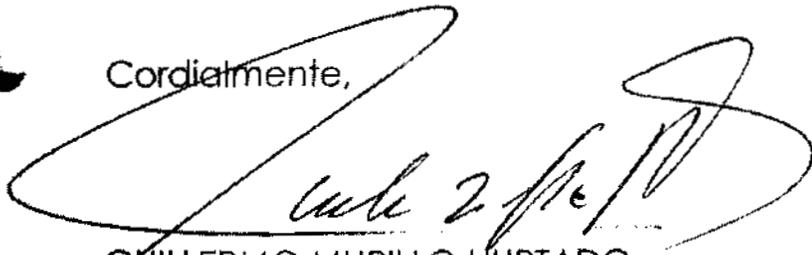
Bancolombia S.A.

Doctora
CONSUELO DEL PILAR DIAZ ROBLES
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE TENJO
Presente

Ref. Proceso 202000157- Envío constancia de pago medio de depósito judicial individual de arriendo local mes de octubre del 2020.

GUILLERMO MURILLO HURTADO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.308.532 expedida en Bogotá, con domiciliado en la población de Tabio, con Tarjeta Profesional N° 37.218 del C. S. de la J., actuando como apoderado judicial del señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, de acuerdo al poder otorgado; respetuosamente informo al despacho que de acuerdo a lo procediendo a lo ordenado por el juzgado, se ha hecho el pago por medio de Depósito Judicial a la cuenta de ese juzgado, generado virtualmente y cancelado por medio de pago PSE, el arriendo correspondiente al mes de octubre del 2020, equivalente a la suma de \$2.200.000,00 pesos, con comprobante 0000053198 y numero de factura 811, de cual se anexa fotocopia.

Cordialmente,


GUILLERMO MURILLO HURTADO
CC N° 19.308.532 DE BOGOTA
TP N° 37.218 C. S. J.
e-mail: guillermomurilloabogado@gmail.com

Rad. 202000157 Constancia pago arriendo mes de octubre 2020

guillermo murillo hurtado <guillermomurilloabogado@gmail.com>

Jue 15/10/2020 2:03 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo <jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>; guillermo murillo hurtado <guillermomurilloabogado@gmail.com>; juanchodelta10@hotmail.es <juanchodelta10@hotmail.es>

1 archivos adjuntos (606 KB)

CONSTANCIA DE PAGO ARRIENDO OCTUBRE 2020.pdf;

Buenas tardes, me permito anexar memorial de constancia de pago arriendo mes de octubre del 2020.
Guillermo Murillo Hurtado TP 37218

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
TENJO CUNDINAMARCA

FIJACIÓN EN LISTA

RADICACIÓN	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO(S)	CLASE TRASLADO
2020-00157	VERBAL- RESTITUCION DE INMUEBLE	HUGO GERMAN GARCIA PULIDO	JUAN CARLOS GAONA MURCIA	SOLICITUD DE NULIDAD

De conformidad con lo dispuesto en auto adiado 16 de octubre de 2020, en armonía con el art 9 del Decreto 806 de 2020, se fija en la cartelera virtual del Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo, ubicada en el micrositio de la página www.ramajudicial.gov.co, la solicitud de nulidad presentada por el apoderado del demandado para su publicidad para que, a partir del día siguiente a su publicación, comience a correr el termino de tres (03) días.

Al presente se adjunta el documento remitido al correo institucional que contiene lo enunciado.

fijado hoy **DIECINUEVE (19) DE OCTUBRE DE 2020**, siendo la hora de las 8:00 a.m. Conste.

Julian Andres Cepeda Rozo
Secretario.



Señora
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Tenjo Cundinamarca
E. S. D.

Ref: Proceso Verbal (Restitución de inmueble arrendado) 2020-00157
Demandante: **HUGO GERMÁN GARCÍA PULIDO**
Demandado: **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR, mayor de edad, vecino de este Municipio, identificado con cedula de ciudadanía No.3.199.064 de Tenjo, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No.102.798 del C.S. de la J. obrando como apoderado de l parte demandante dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal me permito descorrer traslado de la nulidad planteada por el apoderado de la parte demandada, en los siguientes términos:

Propone el apoderado del demandado dentro del proceso de la referencia nulidad con base en los preceptos del artículo 133 del C.G.P. , particularmente en su numeral 8, teniendo como fundamento factico el no haberse practicado en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda.

Al respecto alude el apoderado incidentante que el demandante y su apoderado en desconocimiento flagrante de los preceptos del artículo 291 del C.G.P notificaron virtualmente conforme lo establecido en la norma general de procedimiento y en la especial; pero a una dirección electrónica del demandado que no es la que aparece en la cámara de comercio donde se encuentra inscrito. Al respecto debo manifestar: en primer lugar que la dirección electrónica que aportó el demandante bajo la gravedad del juramento fue Juanchodelta10@hotmail.com y por ello fue la dirección a la que esta agencia judicial aportó al proceso para los efectos a que hubiera lugar, ya que por demás manifestó el demandante ser la dirección conocida por ellos, en virtud a sus nexos comerciales, valga sea de paso que dicha afirmación no es ningún reconocimiento para el demandado como comerciante a la luz del derecho comercial; pues eso es lo que deja entrever su apoderado en el escrito de nulidad y hay que aclararlo desde ya. Al respecto debo decir que el contrato de arrendamiento que hoy nos ocupa se celebró con una persona natural quien no menciona o se identificó como comerciante conforme a la ley comercial y tampoco como una persona jurídica que a su vez estuviera o estuvieran inscritas en la cámara de comercio de donde en cuyo certificado apareciera entre otros la dirección electrónica para notificación judicial; en tal consideración es que si se notificó al correo anteriormente mencionado no fue por desconocimiento de la norma que enfatiza el apoderado; si el contrato de arrendamiento que nos ocupa fue firmado por el aquí demandante como persona natural sin sociedad siquiera unipersonal, considero que no era ni es obligación a cargo de mi representado tenerlo como comerciante bajo los parámetros de la ley comercial y por ende buscar su información en la Cámara de Comercio; en consecuencia la dirección que se utilizo es la que se conocía el demandado como persona natural, por demás vale decir que acá no se ha desvirtuado por parte del demandado que esa no sea su dirección electrónica y como ya lo mencione el aquí demandado en sus actuaciones y más precisamente en la celebración del contrato de arrendamiento no se mencionó ni actuó como comerciante debidamente inscrito en la cámara de comercio, para en este caso, si venir a reclamar una condición que



hasta la fecha era legalmente desconocida para mi poderdante por las razones ya expuestas:
En tal razón no se nos puede tildar como ignorantes de la norma (artículo 291 del C.G.P)

De otra parte y ya de manera concreta, ocupándonos de la actuación procesal de la cual se acusa su nulidad es preciso acotarlo siguiente:

1.- Aunque el apoderado no nos indica de qué manera se enteró, entonces del proceso de restitución que se adelanta en este despacho en contra de su representado, lo cierto es que sí, se enteró; lo que da a presumir que si se entero fue por la dirección electrónica que nos dice no es la que aparece inscrita en la cámara de comercio; valga decir, tampoco nos dice que la dirección a la que se envió la notificación no pertenezca al aquí demandante.-

2.- Lo cierto es que una vez enterado el demandado de la procedencia que admitió la demanda, le otorga poder a su hoy apoderado y este a su vez se dirige al despacho y es allí donde recibe **copia de la demanda, (negrilla es nuestra)** ello según las manifestaciones del apoderado, valga decir para recibir copia de la demanda tuvo el apoderado que haber presentado poder legalmente otorgado por el demandado para actuar en este proceso; en virtud de ello tenemos que de cualquiera que haya sido la forma en que se dio esta diligencia la misma cumplió con el presupuesto de enterar al demandado de lo que tenía que enterarse, diligencia que por sí sola sana el vicio advertido como nulidad, numeral 4 del artículo 136 del C.G.P. "SANEAMIENTO DE LA NULIDAD. La nulidad se considera saneada en los siguientes casos: 4.- Cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa" _

3. En concordancia con lo inmediatamente anterior, es preciso señalar al despacho, que el apoderado del demandado una vez conoció de la demanda, en su escrito de nulidad no solamente argumenta los fundamento de su incidente; si no que adicionalmente extiende argumentos de defensa, atacando los hechos fundamento de las pretensiones de la demanda y por demás allega y solicita pruebas no solamente para soportar los argumentos de nulidad sino que también solicita desde ya que dichas pruebas documentales se tengan como tal para el proceso. Lo que implica que el demandado mediante su apoderado se notificó de la demanda por conducta concluyente (artículo 301 del C.G.P.).-

En consecuencia señora Juez, téngase por saneada la nulidad propuesta y procédase de conformidad; continuando con el trámite normal del proceso.-

Señora Juez

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR

CC No. 3.199.064 de Tenjo

TP. No.102.798 del C.S de la J

E-mail: juristenjo@hotmail.com

TEL. 3202340560

TRASLADO NULIDAD PROCESO VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO NO. 2020-00157

Sp

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR <juristenjo@hotmail.com>

Jue 22/10/2020 1:26 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo <jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (388 KB)

Traslado Nulidad.pdf:



Libre de virus. www.avg.com



57

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO

202000157

PASE AL DESPACHO

VEINTIOCHO (28) DE OCTUBRE DE 2020

Se ingresa al despacho, memorial suscrito por el apoderado de la parte pasiva, quien da cuenta del pago efectuado correspondiente al arriendo del mes de Octubre. De otra parte se informa que se corrió traslado del recurso presentado a las partes de la solicitud de nulidad presentada por el apoderado del actor en la forma indicada en auto que antecede, para el efecto se publicó el escrito en el micrositio del Juzgado en la página web de la rama judicial por el termino de tres días, esto es del 20 al 22 de octubre de 2020. El apoderado del actor, dentro del término previsto aporta manifestación. . Sírvase Proveer

JULIÁN ANDRÉS CEPEDA ROZO
SECRETARIO

JB

Radicado Interno: 202000157
Verbal. Restitución de inmueble arrendado.

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Tenjo, Cundinamarca, treinta de octubre del año dos mil veinte.

Se procede a resolver la solicitud de nulidad formulada por el apoderado judicial el demandado y para ello para ello se recuerdan los siguientes,

ANTECEDENTES:

En el presente asunto la parte actora en su demanda registró como lugar donde recibe notificaciones el demandado la dirección de correo electrónico: juanchodelta10@hotmail.com y admitida la demanda el veinticinco de agosto remitió copia de ella y sus anexos junto con la providencia como mensaje de datos al canal digital anunciado con el objeto de notificarlo de la demanda en los términos indicados en el Decreto 806 de 2020.

En auto del dos de octubre el juzgado, en atención a la actuación realizada por el apoderado de la parte actora y vencido el término para contestar la demanda, declaró notificado al demandado y sin pronunciamiento de oposición a las pretensiones ordenando que en firme esa providencia ingresara el proceso al despacho para disponer el paso procesal subsiguiente.

El seis de octubre el demandado mediante su apoderado radica en el correo institucional una solicitud de nulidad expresando que no ha sido notificado del auto admisorio porque su correo electrónico es juanchodelta10@hotmail.es y no la indicada por la parte actora, además señaló que no se aprecia la confirmación de recibo del mensaje de datos.

Dentro del término de traslado de la solicitud de nulidad el apoderado de la parte actora se opuso a la petición argumentando que esa fue la dirección electrónica que le suministró bajo la gravedad de juramento el demandante por ser una dirección conocida de ellos en virtud de sus nexos comerciales afirmando, sin embargo, que eso no es un reconocimiento del demandado como comerciante y que además el contrato se celebró con un persona natural que no se identificó como comerciante y tampoco como una persona jurídica por lo que no era su obligación buscar información en la Cámara de Comercio. Añadió que

se presume que si el demandado se enteró fue porque se le envió la notificación a la dirección electrónica de la que no ha dicho que no pertenezca a él y que existe un saneamiento de la nulidad porque el apoderado recibió copia de la demanda en el juzgado entonces el vicio se subsanó conforme al numeral 4 del artículo 136 del C.G.P. además que como el abogado presentó argumentos de defensa relacionados con los hechos de la demanda y solicitud de pruebas esa actividad implica que se notificó por conducta concluyente.

CONSIDERACIONES:

Establece el artículo 133 en su numeral 8 que el proceso es nulo, en todo o en parte, cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, en particular tratándose del demandado con la primera notificación se asegura el cumplimiento del debido proceso puesto que su finalidad es la de asegurar ampliamente que pueda ejercer el derecho de contradicción proponiendo las excepciones y medios de defensa que considere oportunos.

Pues bien, consagra el artículo 290 del C.G.P. que la notificación del auto admisorio de la demanda debe hacerse personalmente al demandado o a su representante o apoderado judicial; para su práctica el artículo 291 señala el procedimiento que debe seguirse para hacerla en el lugar físico por medio de servicio postal con la finalidad de que la persona comparezca al juzgado para su notificación personal, y si se trata de utilizar las tecnologías de la información a partir de la vigencia del Decreto Legislativo 806 de 2020 la notificación, como lo enseña el artículo 8, también se puede efectuar con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual.

Como requisitos para acudir a este procedimiento la norma señala que: *“Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio. El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar. La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.”*⁵ Para los fines de esta norma se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos. Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se

⁵ El inciso tercero del artículo 8, resaltado por el juzgado, es declarado exequible de manera condicionada en sentencia C-420/20 en el entendido de que el término allí dispuesto empezará a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje. (Comunicado No.40 de la Corte Constitucional)

practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.”

Para examinar la nulidad lo primero es establecer si se cumplen los requisitos previstos en los artículos 133 a 136 del C.G.P.; aquí se acreditada la legitimación que tiene el señor **JUAN CARLOS GAONA MURCIA** para promover la nulidad como afectado por la presunta indebida notificación, la propone de manera oportuna, en su escrito presenta una relación fáctica y jurídica de la causal que reclama y aporta las pruebas que soportan la petición, además no aparece que se haya configurado algún caso de saneamiento de los previstos en el artículo 136 del C.G.P. porque si bien, como lo afirmó el apoderado recibió copia de la demanda, lo cierto es que en auto del dos de octubre ya el juzgado había declarado fenecido el término para contestar la demanda luego ninguna oportunidad tenía para ese momento de ejercer su derecho de defensa o retomarlo si se entendiera notificado por conducta concluyente en virtud del principio de preclusión procesal que impide, clausurada una etapa, regresar a momentos procesales consumados.

Verificado entonces el cumplimiento de las exigencias legales corresponde determinar si se estructura la causal invocada por la parte demandada.

De las pruebas aportadas se comprueba que la dirección electrónica del demandado registrada en Cámara de Comercio en el certificado de matrícula del establecimiento de comercio de su propiedad denominado Variedades y Surtidos El Bombazo, ubicado en la carrera 2 No.5-09, es juanchodelta10@hotmail.es, luego le correspondía al demandante presentar las evidencias o elementos probatorios que confirmaran que además de esa dirección electrónica el demandado utilizaba otra la de juanchodelta10@hotmail.com pues no basta únicamente con afirmar bajo la gravedad de juramento ese hecho sino que en consideración al interés que le asiste, como lo dice la norma, debía demostrarse con pruebas los hechos que le interesan allegando, por ejemplo, mensajes de datos en donde se apreciara que efectivamente el demandado recibía y contestaba correos en esa dirección digital, pruebas que no fueron traídas a este trámite.

Así las cosas sin prueba que confirme que además de la dirección registrada en Cámara de Comercio con terminación “.es” el demandado también utilizaba en sus relaciones comerciales con el demandante el canal digital con terminación “.com”, igualmente sin prueba que permita inferir que el iniciador recepcionó acuse de recibo o que el destinatario tuvo acceso al mensaje remitido por la parte demandante a la dirección juanchodelta10@hotmail.com como para sostener que de cualquier forma el mensaje fue recibido, se configura la causal de nulidad contemplada en el numeral 8 del artículo 133 del C.G.P. porque se vulneró el debido proceso ya que se impidió al demandado el ejercicio pleno de su derecho de defensa.

En estas condiciones se impone declarar la nulidad de todo lo actuado a partir del auto proferido el dos de octubre del año en curso para en su lugar ordenar correr traslado de la demanda y sus anexos junto con copia del auto admisorio al demandado los cuales le serán enviados, ejecutoriada esta providencia, a su apoderado por la secretaria del juzgado de manera digital y a partir del día siguiente a la emisión de ese correo comenzará a correr el término de traslado de la demanda.

En consecuencia, se,

RESUELVE:

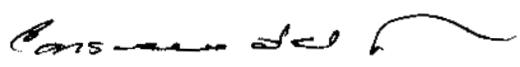
PRIMERO. DECLARAR la nulidad de lo actuado a partir del auto proferido el dos de octubre del año 2020, inclusive, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. En consecuencia para sanear el vicio que afecta el derecho de defensa del demandado se ordena que ejecutoriada esta providencia, la secretaria del juzgado remita de manera digital al correo electrónico del apoderado del demandado copia de la demanda y sus anexos junto con el auto admisorio y a partir del día siguiente a la fecha de ese correo comenzará a correr el término de traslado de la demanda.

TERCERO. Una vez precluya el término que tiene el demandado para contestar la demanda ingrese el proceso al despacho para disponer el trámite procesal correspondiente.

NOTIFIQUESE

La Juez,



CONSUELO DEL P. DIAZ ROBLES

<p>JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL TENJO CUNDINAMARCA</p> <p>La providencia anterior se notifica por Estado del 03 de noviembre de 2020 publicado en la página web de la Rama Judicial junto con copia de este documento.</p> <p>JULIAN ANDRES CEPEDA ROZO</p> <p>Secretario</p>

62

REMISIÓN COPIA DEMANDA Y ANEXOS 202000157

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo

<jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 11/11/2020 9:54 AM

Para: guillermomurilloabogado@gmail.com <guillermomurilloabogado@gmail.com>

4 archivos adjuntos (4 MB)

1.DEMANDA Y ANEXOS.pdf; 2. ESCRITO SUBSANATORIO.pdf; 3.AUTO QUE ADMITE A TRAMITE.pdf; 4. AUTO QUE DECLARA LA NULIDAD.pdf;

Abogado:**GUILLERMO MURILLO HURTADO**

<u>CLASE DE PROCESO</u>	<u>VERBAL</u>
<u>RADICADO</u>	<u>257994089001202000157</u>
<u>DEMANDANTE</u>	<u>HUGO GERMAN GARCIA PULIDO</u> <u>C.C. 19.237.130</u>
<u>DEMANDADO</u>	<u>JUAN CARLOS GAONA MURCIA</u> <u>C.C. 1.078.366.822</u>

Buenos Días,

A través del presente correo electrónico, me permito informarle que mediante auto adiado treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020) se DECLARO la nulidad de lo actuado a partir del auto proferido el dos (02) de octubre del año 2020, inclusive, en consecuencia, para sanear el vicio que afecta el derecho de defensa del demandado **LE REMITO** copia de la demanda y sus anexos junto con el auto admisorio para que a partir del día siguiente al recibo de la presente comunicación, comience a correr el término de traslado respectivo.

Es de advertir que se envían por este medio dadas las circunstancias de salud por la que atraviesa el país, y guardando las directrices generales del Consejo Superior de la Judicatura.

Adjunto: los archivos de la siguiente forma:

1. Demanda y anexos	Archivo PDF
2. Escrito subsanatorio	Archivo PDF
3. Auto admisorio	Archivo PDF
4. Auto que Declara Nulidad	Archivo PDF

Lo anterior para los fines pertinentes

Cualquier inquietud, con gusto será atendida

Atentamente,

JULIÁN ANDRÉS CEPEDA ROZO**Secretario**

Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo - Cund.



Horario de atención

Lunes a viernes 8:00 am a 1:00 pm y 2:00pm a 5:00 pm.

2020-00157 Constancia de pago mes de noviembre

guillermo murillo hurtado <guillermomurilloabogado@gmail.com>

Sáb 14/11/2020 6:01 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo <jrmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>**CC:** guillermo murillo hurtado <guillermomurilloabogado@gmail.com>; juanchodelta10@hotmail.es <juanchodelta10@hotmail.es>

📎 1 archivos adjuntos (559 KB)

2020-00157 DEPOSITO JUDICIAL NOVIEMBRE.pdf;

Buenos días, señores Juzgado de Tenjo, anexo oficio remisorio de la constancia de pago, del arriendo mes de noviembre, dentro del proceso de la referencia, Cordial saludo. Guillermo Murillo Hurtado. TP N° 37218.

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 período del 2020, se desconocía el contenido del Decreto 579 del 2020, el cual modifica en su artículo 4 la vigencia para este último período.

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 período.

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 probara 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 sea han 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

7

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.

8

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 calculo que hace de la supuesta clausula 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 DIECISIETE, se debe proceder a la devolución de los mayores valores pagados.

AL PUNTO DOS: Se niega, por cuanto el arrendatario realizó 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 inició 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 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".

11

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:

i. 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 período 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

15

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 válido 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 cláusula 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 válido 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 factico, 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 proroga; entre los que se precisó que, si la destinación del inmueble fuese comercial, sus prorrogas 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 prorrogas 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 continua 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 factico 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 ffulo 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 el envío 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 expediera 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. 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. 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 títulos 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	700038000525	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 bodegaje, lo anterior se realizó con una inversión 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 anexos que prueban las adecuaciones y/o las declaraciones de sus ejecutores.

4.5- El valor de estas 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 inmerecida; 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 párrafo 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 pasaron 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 bodegaje, 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 válida, 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, anexo en la solicitud de nulidad.
- Registro de matrícula mercantil del señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO, anexo 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 interrapiadisimo el 19 de mayo del 2020, vía correo.
 - Fotocopia del Comunicación CUN N° 7037-20-0000221491 del 9 de junio del 2020, de interrapiadisimo.
 - 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 interrapiadisimo.

2.- Testimoniaies:

- 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.

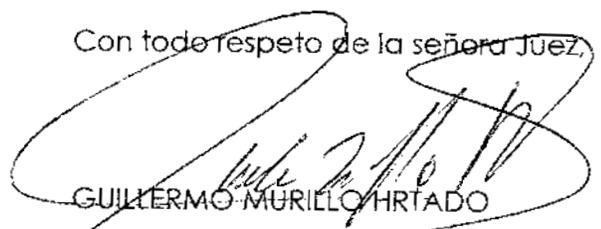
COMPETENCIA Y CUANTÍA

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, guillermo.murillo@magistratura.gov.co; celular 3202470958.

Con todo respeto de la señora Juez,


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

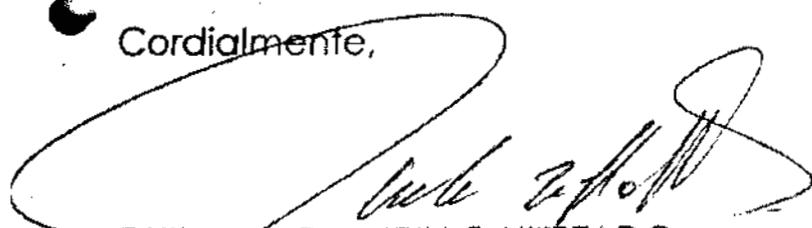
Anexos. Lo anunciado

Doctora
CONSUELO DEL PILAR DIAZ ROBLES
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO
Presente

Ref. Proceso 202000157- Envió constancia de pago medio de depósito judicial individual de arriendo local mes de noviembre del 2020.

GUILLERMO MURILLO HURTADO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.308.532 expedida en Bogotá, con domiciliado en la población de Tabio, con Tarjeta Profesional N° 37.218 del C. S. de la J., actuando como apoderado judicial del señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, de acuerdo al poder otorgado; respetuosamente informo al despacho que de acuerdo a lo ordenado por el juzgado, se ha hecho el pago por medio de Depósito Judicial a la cuenta de ese juzgado, generado físicamente y cancelado por medio de pago corresponsal Bancario Banco Agrario, el 13 de diciembre de 2020, correspondiente al arriendo del periodo 15 de noviembre al 14 de diciembre del 2020, equivalente a la suma de \$2.200.000,00 pesos, con número de operación 248611944 de cual se anexa fotocopia.

Cordialmente,



GUILLERMO MURILLO HURTADO
CC N° 19.308.532 DE BOGOTA
TP N° 37.218 C. S. J.
e-mail: guillermomurilloabogado@gmail.com

104 108

Barco Agrario de Colombia

CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES

DEPÓSITOS JUDICIALES

GIRO JUDICIAL

FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO: 2020 MES: 11 DIA: 13		CÓDIGO: 9912		OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA NOMBRE OFICINA: Tenjo		NÚMERO DE OPERACIÓN: 248671924		NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL: 257992042001	
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: Juzgado Promiscuo Municipal Tenjo		NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 257994089001120200015700		PRIMER APELLIDO: GARCIA		SEGUNDO APELLIDO: PULIDO		NOMBRES: HUGO GERMÁN	
DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1 <input checked="" type="checkbox"/> CC 3 <input type="checkbox"/> NIT 2 <input type="checkbox"/> CE 4 <input type="checkbox"/> PASAPORTE		NÚMERO: 19237-130		PRIMER APELLIDO: GARCIA		SEGUNDO APELLIDO: PULIDO		NOMBRES: HUGO GERMÁN	
DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1 <input checked="" type="checkbox"/> CC 3 <input type="checkbox"/> NIT 2 <input type="checkbox"/> CE 4 <input type="checkbox"/> PASAPORTE		NÚMERO: 1048366822		PRIMER APELLIDO: GARCIA		SEGUNDO APELLIDO: HUERTA		NOMBRES: JUAN CARLOS	
CONCEPTO <input checked="" type="checkbox"/> 1 DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="checkbox"/> 2 AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/> 3 CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="checkbox"/> 4 REMATE DE BIENES SOCIALES <input type="checkbox"/> 5 PRESTACIONES SOCIALES <input type="checkbox"/> 6 CUOTA ALIMENTARIA <input type="checkbox"/> 7 ARANCEL JUDICIAL <input type="checkbox"/> 8 GABARITAS MOBILIARIAS									
DESCRIPCIÓN: PAGO HACIENDO LOCAL BRABERAR 2 NE S-09 MES DEL 15 DE NOV AL 14 DE DIC DEL 2020									
* CTA. AHORROS (DILIGENCIA ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE AHORROS EN EL BANCO AGRIARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPÓSITO (1) \$ 2.200.000 (dos Mille)									
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE: Juan Carlos Garcia		C.C. O NIT No.: 1028366822		TELÉFONO: 3143116402		ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO			
FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 2.200.000 <input checked="" type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL <input type="checkbox"/> NOTA DEBITO <input type="checkbox"/> AHORRO <input type="checkbox"/> CORRIENTE <input type="checkbox"/> No. CUENTA: _____ <input type="checkbox"/> COMISIONES (2) <input type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL <input type="checkbox"/> No. CHEQUE: _____ IVA (3) <input type="checkbox"/> NOTA DEBITO <input type="checkbox"/> AHORRO <input type="checkbox"/> CORRIENTE <input type="checkbox"/> No. CUENTA: _____ VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1)+(2)+(3) \$ 2.200.000 NOMBRE DEL SOLICITANTE: _____ C.C.No.: _____									

Operación: PAGO DE DEPÓSITO JUDICIAL
 Valor: \$2.200.000,00
 Transacción: DEPÓSITO EFECTIVO
 Terminal: BANCO-TENJO Operación: 950060398
 Oficina: 9712 - OB PUNTO DE PAGO TENJO
 Nombre: GARCIA JUAN CARLOS
 Operación: SELLO Y FIRMA

- COPIA CONSIGNANTE -

105

PASE AL DESPACHO

DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2020

Se ingresa al Despacho, una vez ejecutoriado el auto adiado treinta de octubre de 2020, el día once (11) de Noviembre de 2020 se corrió el termino de traslado de la demanda establecido en la norma, esto es del día doce (12) de Noviembre al día once (11) de Diciembre de 2020, se remitió de manera digital al correo electrónico del apoderado del demandado copia de la demanda y sus anexos junto con el auto admisorio, el apoderado de la pasiva contesta la demanda y allega constancia Depojud. Sírvase proveer


JULIÁN ANDRÉS CEPEDA ROZO
SECRETARIO

CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES

DEPÓSITOS JUDICIALES GIRO JUDICIAL

FECHA DE CONSIGNACIÓN: AÑO 2021 MES 12 DÍA 16
 CÓDIGO 9712
 OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: TENJO
 NÚMERO DE OPERACIÓN: 249170406
 NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL: 257992042001

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo
 NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 25799408900120200015709
 DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO 19237130
 PRIMER APELLIDO GARCIA
 SEGUNDO APELLIDO PULIDO
 NOMBRES Hugo G.
 DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO 1078366822
 PRIMER APELLIDO GARZA
 SEGUNDO APELLIDO MARCIA
 NOMBRES Juan Carlos

CONCEPTO: 1. DEPÓSITOS JUDICIALES 2. AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACION ADMINISTRATIVA 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) 5. PRESTACIONES SOCIALES 6. CUOTA ALIMENTARIA 7. ARANCEL JUDICIAL 8. GARANTIAS MOBILIARIAS

DESCRIPCIÓN: PAGO ARRIENDO LOCAL. CARRERA 2 DO 5-09 MES DEL 15 DE DICIEMBRE A 14 DE ENERO 2021

* CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)
 VALOR DEPÓSITO (1) \$ 2.200.000 =. Mkte.
 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE: JUAN CARLOS GARZA M
 C.C. O NIT No. 1078366822
 TELÉFONO 3143116402

FORMA DEL RECAUDO: EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL CHEQUE BANCO
 VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 2.200.000 NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA
 COMISIONES (2) \$ EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL CHEQUE BANCO
 IVA (3) \$ NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 2.200.000
 NOMBRE DEL SOLICITANTE
 C.C.No.
 NIT.800.037800-8

OFIXPRES
 - COPIA CONSIGNANTE -

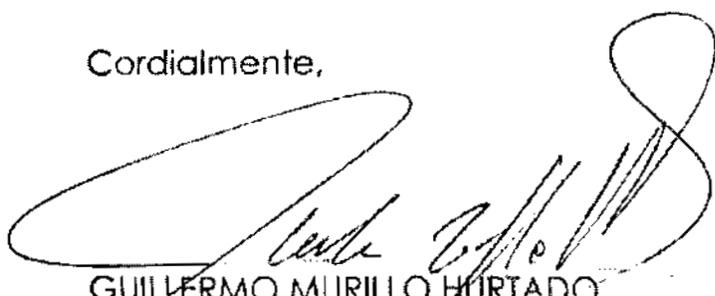
SS-FUN2 - MAR-98

Doctora
CONSUELO DEL PILAR DIAZ ROBLES
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO
jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref. Proceso 202000157- Envió constancia de pago medio de depósito judicial individual de arriendo local mes de diciembre del 2020.

GUILLERMO MURILLO HURTADO, actuando como apoderado judicial del señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, de acuerdo al poder otorgado; respetuosamente informo al despacho que de acuerdo a lo ordenado por el juzgado, se ha hecho el pago por medio de Depósito Judicial a la cuenta de ese juzgado, generado físicamente y cancelado por medio de pago corresponsal Bancario Banco Agrario, el 16 de diciembre de 2020, correspondiente al arriendo del periodo 15 de diciembre del 2020 al 14 de enero del 2021, equivalente a la suma de \$2.200.000,00 pesos, con número de operación 249170406 de cual se anexa fotocopia.

Cordialmente,



GUILLERMO MURILLO HURTADO
CC N° 19.308.532 DE BOGOTA
TP N° 37.218 C. S. J.
e-mail: guillermomurilloabogado@gmail.com

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Tenjo, Cundinamarca, dieciocho de diciembre del año dos mil veinte.

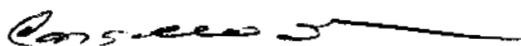
De la contestación con excepciones de mérito formuladas por el apoderado del demandado se corre traslado a la parte actora por el término de cinco días en la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P. en armonía con el 370.

En consecuencia, para asegurar su contradicción, con la salida que se haga de este proceso insértese el contenido de la contestación junto con sus anexos en el enlace de *traslados* del micrositio del juzgado en la página web de la Rama Judicial.

De otra parte, se ordena la entrega de los dineros que se encuentran depositados en la cuenta judicial por concepto de cánones de arriendo a la parte actora. Por secretaría hágase el trámite en la plataforma web del **BANCO AGRARIO**.

NOTIFIQUESE

La Juez,



CONSUELO DEL P. DIAZ ROBLES

**JUZGADO PROMISCOU
MUNICIPAL TENJO
CUNDINAMARCA**

Esta providencia se notifica por
Estado del 12-01-2021 publicado
en la página web de la Rama
Judicial junto con su copia.

**JULIAN ANDRES CEPEDA
ROZO**

Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
TENJO CUNDINAMARCA

FIJACIÓN EN LISTA

RADICACIÓN	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO(S)	CLASE TRASLADO
2020-00157	VERBAL	HUGO GERMAN GARCIA PULIDO	JUAN CARLOS GAONA MURCIA	EXCEPCIONES DE MERITO

De conformidad con lo dispuesto al artículo 370 Y 110 del C.G.P, en armonía con el art 9 del Decreto 806 de 2020, se fija en la cartelera virtual del Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo, ubicada en el micrositio de la página www.ramajudicial.gov.co, las excepciones propuestas por el demandado para que, a partir del día siguiente a su publicación, comience a correr el termino de Cinco (05) días. Para que se pueda ejercer su derecho de contradicción.

Al presente se adjunta el documento remitido al correo institucional que contiene las excepciones presentadas.

fijado hoy **DOCE (12) DE ENERO DE 2021**, siendo la hora de las 8:00 a.m. Conste.

Julian Andres Cepeda Rozo
Secretario.

109

110

Constancia de pago canon enero 2020 - 00157

guillermo murillo hurtado <guillermomurilloabogado@gmail.com>

Jue 14/01/2021 5:20 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo <jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>; guillermo murillo hurtado <guillermomurilloabogado@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (422 KB)

2020-00157 DEPOSITO JUDICIAL ENERO 2021.pdf;

Buenas tardes: Me permito anexar constancia de pago del mes de enero del 2021, para los efectos del proceso de la referencia. Guillermo Murillo Hurtado TP N° 37218.



Libre de virus. www.avast.com

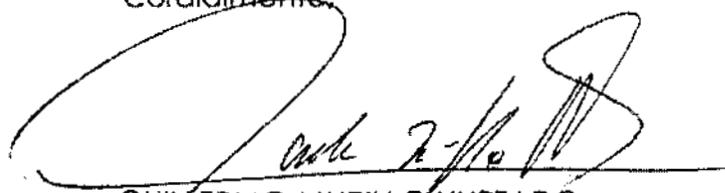
111

Doctora
CONSUELO DEL PILAR DIAZ ROBLES
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO
jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref. Proceso 202000157- Envió constancia de pago medio de depósito judicial individual de arriendo local mes de enero del 2021.

GUILLERMO MURILLO HURTADO, actuando como apoderado judicial del señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, de acuerdo al poder otorgado; respetuosamente informo al despacho que de acuerdo a lo ordenado por el juzgado, se ha hecho el pago por medio de Depósito Judicial a la cuenta de ese juzgado, generado físicamente y cancelado por medio de pago corresponsal Bancario Banco Agrario, el 14 de enero de 2021, correspondiente al arriendo del periodo 15 de enero del 2021 al 14 de febrero del 2021, equivalente a la suma de \$2.200.000,00 pesos, con número de operación 250231432 de cual se anexa fotocopia.

Cordialmente,



GUILLERMO MURILLO HURTADO
CC N° 19.308.532 DE BOGOTA
TP N° 37.218 C. S. J.
e-mail: guillermomurilloabogado@gmail.com

FECHA DE CONSIGNACION AÑO MES DIA			OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA CÓDIGO NOMBRE OFICINA		NÚMERO DE OPERACIÓN		NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL	
2021 01 14			9712 TENJO		25731177		257992042001	
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE					NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL			
JUZGADO PENAL MUNICIPAL DE TENJO					2579940890012020005900			
DEMANDANTE:		DOCUMENTO DE IDENTIDAD		NÚMERO	PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO	
1 <input checked="" type="checkbox"/> CC 3 <input type="checkbox"/> NIT 5 <input type="checkbox"/> TI		4 <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6 <input type="checkbox"/> NUP		19237130	GARCIA		PULIDO	
2 <input type="checkbox"/> CE							HUBO E	
DEMANDADO:		DOCUMENTO DE IDENTIDAD		NÚMERO	PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO	
1 <input checked="" type="checkbox"/> CC 3 <input type="checkbox"/> NIT 5 <input type="checkbox"/> TI		4 <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6 <input type="checkbox"/> NUP		1078366822	GARCIA		MURCIA	
2 <input type="checkbox"/> CE							JUAN CARLOS	
CONCEPTO								
<input checked="" type="checkbox"/> 1 DEPÓSITOS JUDICIALES		<input type="checkbox"/> 2 AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA		<input type="checkbox"/> 3 CAUCIONES (EXCARCELACIONES)		<input type="checkbox"/> 4 REMATE DE BIENES (POSTURAS)		
<input type="checkbox"/> 5 PRESTACIONES SOCIALES		<input type="checkbox"/> 6 CUOTA ALIMENTARIA		<input type="checkbox"/> 7 ARANCEL JUDICIAL		<input type="checkbox"/> 8 GARANTIAS MOBILIARIAS		
DESCRIPCION: VAGO MANTENIMIENTO LOCAL CARRETERA 2 N° 5-09 MES DEL 15 DE ENERO DEL 2021 AL 14 DE FEBRERO DEL 2021								
* CTA AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)					VALOR DEPÓSITO (1)			
					5 2.200.000 00 M/ETE			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE				C.C. O NIT No		TELÉFONO		
JUAN CARLOS GARCIA MURCIA				1078366822		3143116402		
ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO								
FORMA DEL RECAUDO		<input checked="" type="checkbox"/> EFECTIVO					BANCO	
VALOR DEL DEPÓSITO (1)		<input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO		<input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL		No CHEQUE		
\$		<input type="checkbox"/> NOTA DÉBITO		<input type="checkbox"/> AHORRO				
		<input type="checkbox"/> CORRIENTE		No CUENTA				
COMISIONES (2)		<input type="checkbox"/> EFECTIVO					BANCO	
\$		<input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO		<input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL		No CHEQUE		
		<input type="checkbox"/> NOTA DÉBITO		<input type="checkbox"/> AHORRO				
		<input type="checkbox"/> CORRIENTE		No CUENTA				
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3)				NOMBRE DEL SOLICITANTE				
\$				C.C. No				

COPIA CONSIGNANTE



Configuración

USUARIO:	CSJ AUTORIZA	CONJUNTA JUDICIAL:	257994089001 - JUZ	DIRECCIÓN:	RAMA	FECHA ACTUAL:	19/01/2021 09:33:53 AM
JCEPEDAR:	FIRMA	257992642001	001 PROMISCUO	DIRECCIÓN:	JUDICIAL	FECHA ÚLTIMO INGRESO:	19/01/2021 09:04:43 AM
	ELECTRONICA		MUNICIPAL TENJO	SECCIONAL:	BOGOTA	SALIDA:	15/01/2021 08:42:32
				BOGOTA	DEL PODER:	DIRECCION:	190.217.24.4
					PUBLICO		

- [Inicio](#)
- [Consultas](#)
- [Transacciones](#)
- [Administración](#)
- [Reportes](#)
- [Preguntame](#)

Autorización de Órdenes de Pago con Formato DJ04

No hay ordenes de pago pendientes de autorización.

IP: 190.217.24.4

Fecha: 19/01/2021 09:33:12 a.m.

CONTESTACIÓN EXCEPCIONES DE MÉRITO PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO NO. 2020-157

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR <juristenjo@hotmail.com>

Mar 19/01/2021 1:59 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo <jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

CONTESTACION EXCEPCIONES DE MERITO.pdf;



W- 76141134

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: **Fenjo Abril 15/2016**
 ARRENDADOR (ES):
 Nombre e identificación: **Hugo Gerardo Peña Fariña C.I. 14.237.130 (3ta)**
 Nombre e identificación:
 ARRENDATARIO(S):
 Nombre e identificación: **Jesús Carlos Peña Herrera C.I. 10.743.366.822 Fenjo (Quind)**
 Nombre e identificación:
 Dirección del inmueble:
 Precio o canon: **Seiscientos mil Pesos cte** (600.000)
 Avalúo Catastral: (600.000)
 Término de duración del contrato: **Un año** (1 año(s))
 Fecha de iniciación del contrato: **Quince de abril año 2016** (15 de abril)

El inmueble consta de los servicios de **alcantarillado - agua fría - ASEA y energía**
 Cuyo pago corresponde al **ARRENDATARIO**

Antes de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO. Mediante el presente contrato, el (los) arrendador(es) se obliga(n) a ceder a el (los) arrendatario(s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda urbana, los datos se determinan en la cláusula séptima de este contrato junto con los demás elementos que figuran en el inventario separado firmado por las partes, el (los) arrendatario(s) se obliga(n) a pagar el canon o renta estipulado en el presente contrato.

El inmueble y demás elementos e instalaciones que se describen en el presente contrato se encuentran en el estado de conservación que se describe en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a pagar el canon o renta estipulado en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a pagar el canon o renta estipulado en el presente contrato.

SEGUNDA.- PAGO. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a pagar el canon o renta estipulado en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a pagar el canon o renta estipulado en el presente contrato.

TERCERA.- DESTINACIÓN. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a utilizar el inmueble para el uso que se indica en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a utilizar el inmueble para el uso que se indica en el presente contrato.

CUARTA.- RECIBO Y ESTADO. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a recibir el inmueble en el estado de conservación que se describe en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a recibir el inmueble en el estado de conservación que se describe en el presente contrato.

QUINTA.- REPARACIONES. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a realizar las reparaciones que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a realizar las reparaciones que se describen en el presente contrato.

SEXTA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES. El (los) arrendador(es) se obliga(n) a cumplir con las obligaciones que se describen en el presente contrato. El (los) arrendador(es) se obliga(n) a cumplir con las obligaciones que se describen en el presente contrato.

SEPTIMA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a terminar el contrato en el estado de conservación que se describe en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a terminar el contrato en el estado de conservación que se describe en el presente contrato.

ACTA DE RECIBO. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a firmar el acta de recibo del inmueble en el estado de conservación que se describe en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a firmar el acta de recibo del inmueble en el estado de conservación que se describe en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.

OTROS ASUNTOS. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato. El (los) arrendatario(s) se obliga(n) a cumplir con los otros asuntos que se describen en el presente contrato.



15 años

Señora
JUEZ PROMISCUO MUINICIPAL
Tenjo Cundinamarca.
E. S. D.

REF: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2020-157

Demandante: **HUGO GERMAN GARCIA PULIDO**

Demandado: **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR, mayor de edad, domiciliado en Tenjo Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.199.064 expedida en Tenjo, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 102.798 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la parte demandante, señor **HUGO GERMAN GARCIA PULIDO**, encontrándose dentro del término legal, me permito descorrer el traslado de las excepciones de mérito propuestas por el demandado señor **JUAN CARLOS GAONA MURCIA**, en los siguientes términos:

1.- A la excepción de **VIGENCIA DEL CONTRATO POR PRÓRROGA AUTOMÁTICA DEL MISMO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 518 DEL CÓDIGO DE COMERCIO**, me opongo a la prosperidad de la misma por las siguientes razones:

El contrato objeto de la demanda de restitución no es en realidad una prórroga o una actualización de contratos anteriores, en razón a que si verificamos el mismo, encontramos que existió una novación en cuanto al objeto contractual, al valor del canon de arrendamiento, a la destinación del inmueble, a la nueva vigencia y la forma como se darían las prórrogas de ahí en adelante, a las causales de terminación del mismo, a como deberían hacerse las mejoras y su naturaleza y en cuanto a la misma normatividad que regiría el mismo; en consecuencia, este contrato es autónomo e independiente a cualquier otro, haciendo notar, que inicialmente el arrendamiento fue de vivienda urbana, y con la anuencia del arrendador, este inmueble se fue adecuando para local comercial, de ahí que cuando se celebró el contrato objeto de esta restitución, en fecha 15 de marzo del año 2018, hubo la necesidad de hacer este nuevo contrato; pues por la razones anteriores expuestas cambió el objeto, la destinación del inmueble, el precio, la nueva vigencia del contrato y la forma como se darían las prórrogas de ahí en adelante, causales de terminación del mismo, como deberían realizarse las mejoras y su naturaleza; luego pretender hacer extensivo este contrato de local comercial con retroactividad de 4 años no deja de ser más que un argumento de tipo subjetivo que no obedece a la realidad por parte del extremo demandado.

Ahora bien, visto lo anterior, no es como lo indica el apoderado del demandado, que esta agencia judicial desconozca la normatividad aplicable al caso concreto, pues si bien es cierto, el Código de Comercio en su artículo 518 establece que el arrendatario de local comercial que haya ocupado un inmueble para dichos fines por más de dos años tendrá los derechos que dicho artículo le concede, -debo reiterar que para el caso que nos ocupa- el aquí arrendatario no llevaba 2 años consecutivos con el local comercial, pues como se dijo anteriormente las relaciones que unieron a arrendador y arrendatario en fechas anteriores, tuvieron como objeto real un arrendamiento para vivienda urbana y no para local comercial, otra cosa es que el arrendatario con la anuencia del arrendador haya adecuado dicho inmueble para local comercial y en consecuencia naciera a la vida el verdadero contrato que hoy es objeto de la controversia. Es por ello, que el desahucio que se hizo para la entrega del inmueble, se envió con más de 6 meses de antelación, obedeciendo ello a lo establecido en la cláusula décima del citado contrato y en aplicación de las normas que por remisión expresa le son aplicables a este caso en ausencia de las mismas en la normatividad comercial (Código Civil y Ley 820 de 2003) como bien se estipula en el hecho séptimo de la demanda primigenia; hecho este

último que merece especial atención, ya que el extremo activo de manera soslayada en el escrito de excepciones niega que el arrendatario haya recibido dicho escrito de preaviso, cuando en las pruebas allegadas con la demanda se encuentra claramente la certificación de entrega por parte de la agencia postal Servientrega de fecha de envió 24 de mayo de 2019 bajo la guía No. 996871237 y fecha de entrega exitosa el 27 de mayo del año 2019. En conclusión, se tiene que para la fecha del desahucio (22 de mayo de 2019), el arrendatario tan solo llevaba con el local comercial 14 meses, y la norma que tanto refiere el apoderado del demandado, esta es, el artículo 518 dispone que para tener derecho a la renovación automática del contrato debe contar con 24 meses con el local, salvo que se configure alguna de las excepciones allí estipuladas, que vuelvo y reitero, para el caso que nos ocupa no aplican por las razones anteriormente expuestas. En consecuencia, le obligaba al arrendatario entregar el inmueble el día 15 de marzo del año 2020, por ser la fecha en que expiraba el termino del arrendamiento -por ello previamente se le comunicó el respectivo desahucio para que no operará la prórroga automática del mismo-, debido a que no existían los presupuestos legales del artículo 518 del Código de Comercio que dieran derecho al arrendatario a la renovación del mismo. A efectos de probanza, me permito allegar copia del contrato de fecha 15 de abril del 2016 entre el señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA en calidad de arrendatario y el señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO en calidad de arrendador.

2-. A la excepción de **INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO**, me opongo a la prosperidad de la misma por las siguientes razones:

Al igual que la anterior excepción, no podrán ser de recibo los argumentos expuestos por el extremo pasivo, en tanto que la situación fáctica planteada no obedece a la realidad y como si fuera poco el apoderado pretende dar una interpretación al acomodo de su cliente de lo consagrado en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, pues dicha norma es diáfana y no permite elucubración alguna sobre su aplicabilidad cuando no se cumple a cabalidad con dichos mandatos, soamente en esta oportunidad, hago referencia expresa al aparte de la norma que el apoderado del demandado no hace referencia:

"ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

(...) 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. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento". (...) (Subrayado y negrilla fuera del texto original)

Para el caso que nos ocupa, el título de la consignación correspondiente al canon de arrendamiento del mes de abril del año 2020 solo llegó al arrendador y sin comunicación alguna como lo establece claramente la referida norma, el día 3 de junio del año 2020, es decir, 48 días después de haberse hecho la consignación, pese a que dicha norma expresamente establece que dicho envió debe efectuarse dentro de los 5 días siguientes tanto de la comunicación al arrendador como la consignación representada en el respectivo duplicado del título -comunicación que debe informar las razones por la cuales efectuaría dicha consignación- luego no solo incumplió con su obligación de entregar copia de dicha comunicación (toda vez que a manos del arrendador únicamente llegó el título), sino que además el arrendatario pretermitió abruptamente con el termino establecido en la precitada

norma, razón por la cual dicho incumplimiento hace que el mismo incurra en mora en el pago del canon de arrendamiento como bien lo estipular el numeral 5 de la citada norma. No es ni podrá ser de recibo excusa alguna que purgue el incumplimiento referido y que para el caso que nos ocupa da origen a la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento y que tiene como consecuencia la terminación del contrato y su restitución de forma inlinime.

Aunque no debería ocuparme de las excusas que presenta el extremo pasivo, si considero necesario avizorar al Despacho que el actuar del arrendatario dentro de la relación que hoy es objeto de la Litis si ha sido de mala fe, contrariamente al actuar de mi representado por las siguientes razones:

a). Es actuar de mala fe el desconocer el escrito de desahucio que le fue entregado como consta en los documentos que se allegaron con la demanda y que certifican por parte de la empresa postal Servientrega su entrega exitosa.

b). Es actuar de mala fe, el pretender hacer notar al Despacho que el arrendatario se vio en la imperiosa necesidad de consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento, en primer lugar, aduciendo que como consecuencia de la pandemia, el sitio donde recibía el arrendador se encontraba cerrado, sin hacer constatación de dicha situación y que pueda probarla en este Despacho, y en segundo lugar, que el arrendador se negó a recibir el arriendo, siendo esto último una falacia que deberá ser desvirtuada por el demandado, pues mi cliente siempre ha estado pendiente del recibo de los cánones de arrendamiento y aún más por la época del mes de abril, esperaba en su lugar habitual que el arrendatario se hiciera presente a pagar el canon de arrendamiento y de paso recibir el inmueble que aquel debería entregarle de conformidad con el desahucio que mucho tiempo atrás se le hubiera hecho. Entonces fácil es concluir en la actitud morosa y de mala fe por parte del arrendatario, que inclusive a sabiendas de que debía de manera acordada junto con el arrendador, establecer el aumento al canon de arrendamiento de conformidad con lo pactado en el contrato objeto de esta Litis, procediendo de manera unilateral, arbitraria y sin razón justa y válida, en primer lugar, a proceder con la consignación del canon de arrendamiento del mes de abril del año 2020 y a rehusarse del acuerdo a que debían llegar para el aumento del mismo, y en segundo lugar, a no entregar el bien inmueble cuando era su obligación. Ese argumento de que por estar en pandemia no pudo encontrar al arrendador, es vago y superfluo, solo basta con notar que en el mes de marzo si encontró al arrendador para pagar el correspondiente canon y también estábamos en pandemia, y adicionalmente reitero que el argumento de que el arrendador se rehusó a recibir, deberá ser plenamente probado por el demandante y no quedarse solo en palabras.

Es por las anteriores razones que los argumentos expuestos en la excepción que aquí se controvierte carecen de valor y significancia para impedir la aplicabilidad de la sanción a que hay lugar en este caso concreto, en razón a que no cumplió el arrendatario con el imperativo normativo de enviar comunicación junto con la consignación del canon de arrendamiento dentro de los 5 días siguientes después de realizarla, vuelvo y reitero solo entregó el título pero sin aviso alguno.

Tan solo basta que la Señora Juez verifique la documentación al respecto y que da cuenta de los artificios engañosos de que se vale el demandado para ocultar su responsabilidad inclusive al punto de incurrir en una falsa denuncia cuando determinó instaurar la misma por una pérdida de documentos, denuncia esta que instauró el día 12 de junio del año 2020, cuando el arrendador, el día 3 de junio del mismo año había recibido únicamente el título sin comunicación alguna; actuación está que en mi consideración debe ser puesta en conocimiento de la autoridad competente.

Adicionalmente, es preciso resaltar como una actitud de descuido y de mala fe por parte del arrendatario de indagar por la suerte del envío del título correspondiente al canon del mes de abril, que solo efectuó hasta el 19 de mayo del 2020 como consta en el documento (Derecho de petición) que el mismo demandado allega con la contestación de la demanda, ello con el ánimo de hacer notar al Despacho que ha sido una persona diligente y que por ende se le debe exonerar de imponer la sanción de la norma referida anteriormente; en gracia de discusión, si hubieran sido 1 o 2 días después del término estipulado hasta de pronto valdría la pena estudiar la situación y si además hubiera cumplido con el lleno de requisitos (como lo era enviar una comunicación junto con el título), pero haberse percatado de la situación 34 días después no da lugar siquiera a escuchar las suplicas exceptivas del extremo pasivo para que no se le aplique la norma.

Es por las anteriores razones, que esta excepción no tiene vocación para su prosperidad, en consecuencia, solicito a la Señora Juez desestimarla.

3-. A la excepción de INEXISTENCIA DE MORA POR EL NO INCREMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, me opongo a la prosperidad de esta, por las siguientes razones:

A esta excepción al igual que las anteriores carece de vocación para su prosperidad, en cuanto a que las argumentaciones que soporta la misma no son más que excusas superfluas y falaces con las que el arrendatario pretende disimular su mala fe y falta de compromiso para el cumplimiento de sus obligaciones, como ya se dijo anteriormente, fue tan solo hasta el mes de abril del año 2020, fecha en que el arrendatario debía cumplir con sus obligaciones a saber: 1). Entregar el bien inmueble por haber expirado el término del contrato y previamente haber sido desahuciado para ello, como ya se dijo en anterior oportunidad; 2). En el evento de no cumplir con su obligación de entregar el bien inmueble, le obligaba a concertar junto con el arrendador el aumento del canon de arrendamiento conforme lo establece la cláusula sexta del precitado contrato y no hacer una interpretación de dicha cláusula que solo cobijara sus intereses y valga aquí señalar como lo dice su apoderado incurrir en un abuso del derecho fijando de manera unilateral y arbitraria el aumento que quiso so pretexto de que sí al arrendador no le parecía dicho aumento hiciera uso de los normado en el artículo 519 del Código de Comercio. No es cierto, que el arrendador no se encontraba en el sitio actual por efectos de la pandemia y no es cierto que por efectos de la pandemia, el arrendador hubiera quedado en una posición aislado de la sociedad para no encontrarlo -al no ser que el demandado logre probar esta situación- debido a que tanto el arrendador como su familia son personas ampliamente conocidas en este municipio y difícil es no encontrarlo en cualquiera de sus propiedades.

En consecuencia, los argumentos aquí expuestos no podrán ser tenidos en cuenta como purga de la mora en el incumplimiento de la obligación de acordar el aumento al canon de arrendamiento a que hubiera lugar. Con esta actitud del arrendatario y las mencionadas en los puntos anteriores queda demostrada la mala fe con que viene actuando el mismo y que descaradamente en este punto inclusive solicita que se le devuelvan dineros. Es por las anteriores razones que esta excepción esta llamada al fracaso.

4-. A la excepción de EXISTENCIA DE UN ABUSO DEL DERECHO, EN CUANTO AL DERECHO DE ACCIÓN PARA OCULTAR DERECHOS DEL ARRENDATARIO, me opongo a la prosperidad de esta excepción por las siguientes razones:

Esta excepción carece de presupuestos tanto fácticos como jurídicos para su prosperidad y que verdaderamente constituyan una oposición a las pretensiones de la demanda y que logren demostrar la inexistencia de las causales de la restitución, como ya quedo explicado anteriormente, están plenamente demostradas y por sí solas, las causales de terminación del contrato de arrendamiento para su consecuente restitución: 1). No haber entregado el inmueble a la expiración

del plazo previo desahucio con más de 6 meses de antelación, 2). Incursión en mora en el pago de arrendamiento por no haber cumplido el arrendatario con las obligaciones que le impone el artículo 10 de la Ley 820 de 2003: "ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: (...) 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. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento." (...) (Subrayado y negrilla fuera del texto original), 3). Haber incumplido el arrendatario con lo preceptuado en la cláusula sexta del precitado contrato, es decir, haber acordado junto con el arrendador el aumento del canon de arrendamiento, si es que era su voluntad no entregar el inmueble como consecuencia del desahucio que se le hizo o al menos haberse allanado a dicho acuerdo.

En tal consideración, las argumentaciones traídas como soporte de esta excepción, lejos de atacar las causales invocadas para la restitución del inmueble, son solamente argumentos subjetivos que no aplican como una contradicción a las pretensiones de la demanda, contrariamente y haciendo una verificación del contexto de los mismos no se puede concluir en otra cosa que en la dilatación de este proceso, pretendiendo desgastar al Despacho y a las partes con unas situaciones que no tienen nada que ver con el asunto de la Litis, es decir, las causales invocadas. Por tanto, desde ya solicito al Despacho que de plano se desestime esta excepción, así como se nieguen las pruebas tendientes a demostrar los hechos aquí narrados en esta excepción por ser los mismos inconducentes, superfluos e inútiles para resolver la Litis que nos ocupa.

Son estas las razones por las cuales, esta excepción no tiene vocación para su prosperidad y en efecto deberá ser desestimada.

5.- A la excepción de EXISTENCIA DE MEJORAS POR ADECUACIONES AUTORIZADAS POR EL ARRENDATARIO (Sic).

Al igual que las anteriores excepciones, esta no está llamada a prosperar en virtud a que, los aquí contratantes, partes de este proceso, en la cláusula décimo novena del contrato pactaron lo siguiente:

"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 retro parcial, caso en el cual, se obliga a entregar el inmueble en el estado en que acuerden las partes. En cuanto a las 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. PARÁGRAFO PRIMERO: Como actualización del contrato, se anexan 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 anexas las futuras solicitudes de reparaciones, modificaciones y/o adecuaciones con su respectiva autorización".

Luego, pretender reclamar la compensación, la retribución o el pago de unas mejoras que de conformidad con lo estipulado en el contrato se hicieron necesarias por parte del arrendatario bajo su culpa para el giro del negocio y que por ello solicitó autorización, -pese a que consensualmente se pactó expresamente que el arrendador no pagaría dinero alguno por dicho concepto-, constituye a todas luces una actuación de mala fe y que por ningún motivo le da al arrendatario derecho al

reconocimiento de indemnización alguna o pago de esas mejoras, que lo faculte por este hecho de ejercitar derecho de retención de la forma que establece 1995 del Código Civil (como bien lo trae a colación el apoderado del demandado), quien por demás olvida los preceptos del artículo 1994 y 1993, normas estas que para su aplicación se deben estudiar de manera sistemática e integral junto a lo pactado por los contratantes en la cláusula décimo novena anteriormente señalada, ya que el hecho de citar aisladamente uno de estos preceptos, -el que más le interesa y conviene a la parte que lo alega- sí constituye un abuso del derecho; sorprendiendo por demás que el togado -apoderado del demandado- *ab initio* ha reparado sobre la aplicación de las normas del Código Civil, argumentando el desconocimiento de las normas del Código de Comercio, pero sorprendentemente en este acápite si echa mano de las criticadas normas del Código Civil que en otro momento no aplicaban al caso concreto.

En consecuencia de lo anterior, claramente podemos vislumbrar que los argumentos expuestos en este numeral como excepción no tienen vocación, ni cumplen con los presupuestos para atacar de fondo las pretensiones, como sería atacar directamente las causales invocadas que dan origen a la restitución, pues en principio se podría hablar de un derecho que le podría asistir al arrendatario en el evento de la inexistencia de la cláusula décimo novena anteriormente mencionada, y de haberse dado los presupuestos y requisitos establecidos en la legislación civil (artículos 1991 y subsiguientes), lo que concluye a la postre que lo aquí alegado ni es derecho de retención por no existir obligación al reembolso de mejoras o indemnización alguna; ni tampoco es excepción, que como ya se dijo estuviera encaminada a atacar las pretensiones de la demanda. En tal razón, esta excepción no está llamada a prosperar.

Es por todas las anteriores razones que solicito a la Señora Juez se sirva desestimar las excepciones propuestas por el activo pasivo al carecer las mismas de fundamentos fácticos y jurídicos para su prosperidad.

PRUEBAS DE LA CONTESTACIÓN A LAS EXCEPCIONES:

A). DOCUMENTALES: Adicionalmente a las pruebas allegadas con la demanda, téngase en cuenta, el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril de 2016, donde se puede constatar que inicialmente el contrato celebrado se destinó para vivienda urbana y que una vez hechas los arreglos por parte del inquilino, este optó para que fuera un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial, de ahí que la relación comercial del contrato objeto de la Litis, inició el 15 de abril del año 2018. Por demás, con este contrato se corrobora lo manifestado por el demandado en su contestación y excepciones, de que las instalaciones en un comienzo eran para vivienda y que posteriormente a las adecuaciones que hizo el arrendatario, se procedió a utilizar el mismo como local comercial; desvirtuando con esta prueba, todos los argumentos expuestos por el demandado en cuanto al derecho de renovación que le otorga el artículo 518 del Código de Comercio. En un (1) folio.

B). INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvase señora Juez fijar fecha y hora para que el demandado señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA bajo la gravedad del juramento absuelva interrogatorio de parte que personalmente formulare en forma verbal o escrita en la debida oportunidad

Señora Juez,

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
CC. No 3.199.064 de Tenjo
T.P No 102.798 del C.S. de la J.
Correo electrónico: juristenjo@hotmail.com

Carrera 2 N° 4-55 Ofic. 201 Centro Comercial Achua Tenjo (Cundi)
Tel: 320 2340560
E-mail: juristenjo@hotmail.com

123

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO

202000157

PASE AL DESPACHO

VEINTE (20) DE ENERO DE 2021

Se ingresa al despacho, con la constancia que de las excepciones de mérito presentadas se corrió traslado por el termino de 05 días, esto es del 13 al 19 de enero de 2021 con la correspondiente fijación en el micro sitio de esta célula judicial de la página www.ramajudicial.gov.co advirtiéndole que el apoderado de la parte demandante descurre la contestación en termino.

JULIÁN ANDRÉS CEPEDA ROZO
SECRETARIO

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Tenjo, Cundinamarca, veintidós de enero del año dos mil veintiuno.

Cumplido el trámite de conformidad con lo establecido en el artículo 372 del C.G.P., se **CITA** a las partes actora y demandada, con sus apoderados, para que concurran **virtualmente** a este juzgado a la hora de las 9 a.m. del día 3 del mes de mayo del año en curso con el fin de celebrar la **AUDIENCIA INICIAL** en la que se adelantarán las etapas de **CONCILIACION, INTERROGATORIO DE LAS PARTES, FIJACION DEL LITIGIO, CONTROL DE LEGALIDAD y DECRETO DE PRUEBAS.**

Se **ADVIERTE** a las partes actora y demandada que la audiencia se hará a través de la plataforma Teams para lo que oportunamente se les enviará desde el correo electrónico institucional el enlace correspondiente y que su inasistencia injustificada a esta audiencia para el demandante hará presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado siempre que sean susceptibles de confesión, y para el demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda, igualmente a la parte o al apoderado que no concurra a la audiencia se le impondrá multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. También se les recuerda que la audiencia se realizará aunque no concurra alguna de las partes o sus apoderados, y que si éstos no comparecen, se realizará con aquellas. Si alguna de las partes no comparece, sin perjuicio de las consecuencias probatorias y de las sanciones económicas, la audiencia se llevará a cabo con su apoderado.

Para la publicidad del proceso, antes de la audiencia, insértese su contenido en el microsítio del juzgado en el enlace de *procesos*.

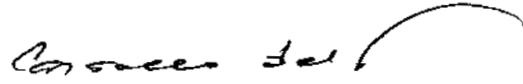
De otra parte como en la plataforma de la página web del **Banco Agrario** aparecen depositados dineros por concepto de cánones de arrendamiento pendientes de autorización se autoriza su pago y además de todos los que en el futuro se lleguen a depositar. Por secretaría hágase el trámite correspondiente. Y como se evidencia que la parte actora no ha concurrido a reclamar los títulos de arrendamiento indicados en auto del dieciséis de octubre del año anterior se le informa que puede concurrir al

125

juzgado en el horario de atención presencial habilitado de lunes a viernes de 2 p.m. a 5 p.m.

NOTIFIQUESE

La Juez,



CONSUELO DEL P. DIAZ ROBLES

**JUZGADO PROMISCUO
MUNICIPAL TENJO
CUNDINAMARCA**

Esta providencia se notifica por Estado del 25-01-2021 publicado en la página web de la Rama Judicial junto con su copia.

**JULIAN ANDRES CEPEDA
ROZO**

Secretario