

PROCESO 11001400307820230038300

MG Abogados Asociados <luchogutierrez84@gmail.com>

Jue 15/06/2023 4:29 PM

Para: Juzgado 78 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl78bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: servusabogados@gmail.com <servusabogados@gmail.com>; Wilson_javier_555@hotmail.com <Wilson_javier_555@hotmail.com>; wilson.rivera1303@gmail.com <wilson.rivera1303@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

CONTESTACION DEMANDA.pdf; excepcion previa .pdf;

buenas tardes, se adjunta contestación de demanda y escrito de excepción previa dentro del proceso 11001400307820230038300

Cordialmente,



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ
Abogado

Señor

**JUZGADO 78 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN
60 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA**
E. S. D.

REF. RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RAD. 11001400307820230038300
DEMANDANTE WILSON JAVIER PASTOR MOJICA
DEMANDADOS OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ
ALVARO DE JESUS GRANADA VILLA

LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ Identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado de los DEMANDADOS OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ, y ALVARO DE JESUS GRANADA VILLA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 del Código General del proceso proponer excepción previa dentro del proceso de la referencia en los siguientes términos.

Inicia la presente demanda con base en el escrito presentada por el abogado representante del señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA, en el cual falsamente afirmó que mi prohijada, la señora OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ estaba en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, llegando incluso a señalar en el mes de marzo de 2023 (fecha de radicación de la demanda), que la mora databa del mes de diciembre de 2022.

Teniendo en cuenta lo anterior, el despacho confiando en la de buena fe del togado de la parte demandante, admitió la demanda y ordenó dar el trámite correspondiente a lo reglado en el numeral 9° del artículo 384 del CGP, esto es, única y exclusivamente por la mora en el pago del canon de arrendamiento.

Así las cosas, el artículo 100, del Código General del proceso indica que

“ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

(...)

7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

(...)”

A su turno el artículo 101 siguiente indica que:

ARTÍCULO 101. OPORTUNIDAD Y TRÁMITE DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS. Las excepciones previas se formularán en el término del traslado

Carrera 4 No. 18-50 Torre A Of 902 Edificio Procoil Tel 3057711126
Email: luchogutierrez84@gmail.com
Bogotá D.C.



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ
Abogado

de la demanda en escrito separado que deberá expresar las razones y hechos en que se fundamentan. Al escrito deberán acompañarse todas las pruebas que se pretenda hacer valer y que se encuentren en poder del demandado.

El juez se abstendrá de decretar pruebas de otra clase, salvo cuando se alegue la falta de competencia por el domicilio de persona natural o por el lugar donde ocurrieron hechos, o la falta de integración del litisconsorcio necesario, casos en los cuales se podrán practicar hasta dos testimonios.

Las excepciones previas se tramitarán y decidirán de la siguiente manera:

(...)

Si prospera la de trámite inadecuado, el juez ordenará darle el trámite que legalmente le corresponda.

(...)"

Así las cosas, como quiera que a través de las pruebas aportadas a la contestación de la demanda se prueba que la mora alegada por el extremo activo no existe, se solicita señor Juez ordenar adecuar el trámite que corresponda, es decir, el verbal, pero no de única instancia, atendiendo que lo que aquí se discute, sin lugar a duda, no es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Cordialmente,



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ
C.C. 80.768.188
TP. 250702 del CSJ



Luis Gutierrez <luchogutierrez84@gmail.com>

Poder

1 mensaje

Natalia Molano González <nataliamolano2611@gmail.com>
Para: luchogutierrez84@gmail.com

15 de junio de 2023, 15:24

Buenos días

Envío poder firmado

Se concede poder para la actuación del proceso en curso de restitución con el señor Javier Pastor

Natalia Molano Gonzalez
1018432219

 **DOC-20230613-WA0036..pdf**
253K



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ
Abogado

Señor

**JUZGADO 78 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN 60 DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA**
E. S. D.

REF. RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RAD. 11001400307820230038300
DEMANDANTE WILSON JAVIER PASTOR MOJICA
DEMANDADOS OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ
ALVARO DE JESUS GRANADA VILLA

OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía numero 1.018.432.219 expedida en Bogotá y **ALVARO DE JESUS GRANADA VILLA** igualmente mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía numero 79.584.675 expedida en Bogotá, manifestamos a ustedes que mediante el presente escrito conferimos poder especial, amplio y suficiente al doctor **LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ**, igualmente mayor de edad, abogado titulado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.768.188 y portador de la tarjeta profesional No. 250.702 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente nuestros intereses dentro del proceso de la referencia.

Nuestro apoderado queda acreditado para representarnos en todas las instancias del trámite, con las expresas facultades establecidas en el artículo 77 del Código de General del Proceso y en especial las de recibir, sustituir, reasumir poder, designar suplente, transigir, tachar y redargüir documentos y testigos, conciliar, desistir y formular todas las pretensiones que estime convenientes para la defensa los intereses de los suscritos poderdantes.

Atentamente,

OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ
C.C. 1.018.432.219 de Bogotá

ALVARO DE JESUS GRANADA VILLA
C.C. 79.584.675 DE Bogotá

Acepto,

LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ
C.C. 80.768.188
TP. 250702 del CSJ



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ
Abogado

Señor

**JUZGADO 78 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN
60 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA**

E. S. D.

REF. RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RAD. 11001400307820230038300
DEMANDANTE WILSON JAVIER PASTOR MOJICA
DEMANDADOS OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ
ALVARO DE JESUS GRANADA VILLA

LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ Identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado de los DEMANDADOS OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ, y ALVARO DE JESUS GRANADA VILLA, en virtud del poder que adjunto, procedo a contestar la demanda en observancia de los requisitos descritos en el art. 96 del C.G.P. y en los siguientes términos:

I. TERMINO DE CONTESTACION

La notificación se surtió en forma electrónica de acuerdo con el art. 8º de la ley 2213 de 2022 de la siguiente forma, el correo electrónico fue allegado a la dirección de email de la señora OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ el día 26 de mayo de 2023, es decir que la notificación se surtió el 31 de mayo siguiente, luego los diez (10) días para contestar vencen el **jueves 15 de junio de 2023**, fecha de radicación de este escrito al correo institucional del juzgado.

II. A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO SEGUNDO. Es cierto.

AL HECHO TERCERO. Es parcialmente cierto: es cierta la única prórroga tácita de seis (6) meses entre el 05 de febrero y 04 de agosto de 2021 de acuerdo a la cláusula tercera del contrato, pero las otras prórrogas, según el cuadro expuesto en este hecho y el OTRO SI suscrito el 27 de octubre de 2021, **NO SON CIERTAS**, lo cierto es lo pactado en dicho documento: que a partir de la terminación del término, esto es el 04 de agosto de 2021, se prorrogaría por **TRES (3) AÑOS** el contrato, y esto no es una prórroga tácita ni automática sino expresa por la modificación acordada de esta cláusula tercera. También es cierta la modificación del valor del cánón y los pagos realizados según este hecho, y aclaro que a la fecha de presentación de la demanda como de esta contestación están absolutamente al día los pagos tal y como se pactó.



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ

Abogado

AL HECHO CUARTO: No es cierto. Ni es la persona natural compradora la que se menciona en este hecho¹ ni hay en el clausulado de dicha promesa de compraventa el compromiso aludido de terminar los arrendamientos, lo que se lee en la Cláusula adicional Segunda es que se presentan a la firma de la promesa los contratos de arrendamiento, en señal de aceptación del derecho de tenencia que existía sobre el Local 2162 objeto de venta, y no podía ser de otra forma pues era evidente que el Local que se vendía estaba arrendado y cualquier pacto sobre saneamiento de este derecho de terceros debía respetarse por el adquirente, sobre todo en un arrendamiento mercantil protegido por el sagrado derecho de renovación².

AL HECHO QUINTO. Es cierta la comunicación referida el 17 de enero de 2022, y es cierta la letra de la cláusula Tercera del Contrato, Parágrafo Primero, pero aclaro: En primer lugar el arrendador que había firmado el 27 de octubre de 2021 una prórroga escrita por 3 años más que vencían el 04 de agosto de 2024, no podía preavisar ninguna terminación sin mencionar dicha prórroga como se observa en esa comunicación, en segundo lugar no podía invocar una cláusula ilegal de venta del inmueble como causal de terminación, pues el artículo 524 del C. de Co. establece que contra las normas de los arts. 518 al 523 de este estatuto no producirán efecto estipulaciones de las partes, lo que quiere decir que para terminar este contrato al arrendador le estaba prohibido invocar la venta el inmueble pues ya había una prórroga superior a dos años y el comerciante tenía derecho a la renovación siendo procedente la terminación del contrato en los eventos del art. 518 del C. de Co. En tercer lugar, no se observa en dicha carta que ofreciera la indemnización estipulada en ese mismo parágrafo tercero de pagar el valor equivalente al restante de los cánones hasta agosto de 2024.

AL HECHO SEXTO. Es cierta la carta del 13 de mayo de 2022 suscrita únicamente por el arrendador y es cierto que mi representada la arrendataria desatendió la petición de entrega pues no estaba obligada a ella. Aclaro: En el punto 1 de la carta ya reconoce el arrendador la vigencia del contrato por tres años más entre agosto de 2021 y agosto de 2024, lo cual es determinante en esta relación contractual porque impedía al arrendatario entregar un inmueble sin que se haya vencido su término, por eso lo consignado al inicio del punto 2 de que el contrato fenecía el 31 de julio de 2022 es una mentira. En segundo lugar, se refiere en esta misiva una cesión muy curiosa: dice que la aquí arrendataria demandada Natalia Molano es la “cesionaria”³ y se observa la firma de la que, si obra como compradora del inmueble en la promesa adosada y en el certificado de Tradición OKI ROPA FEMENINA SAS, es decir ni es Natalia ni es el señor Wilson Pastor el cesionario legitimado en este arrendamiento. En segundo lugar no puedo pasar inadvertido que en el punto 3 de dicha carta reconoce el arrendador que el contrato para agosto 05 de 2022 seguía vigente, lo cual para efectos legales es la negación de su propia terminación de enero 17 de dicha anualidad, aunque la verdad es que la fecha de terminación es

¹ La promitente compradora es una sociedad OKI ROPA FEMENINA SAS, no una persona natural.

² Arts 518 y s.s. C. de Co.

³ Su calidad en la cesión sería CEDIDA



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ

Abogado

agosto de 2024, aquí contradice su propio preaviso afirmando que hay un nuevo contrato desde febrero de 2022, lo cual es importante para la tesis de la defensa de que ya en agosto de 2022 habían transcurrido más de dos años consecutivos para efectos de la aplicación del art. 518 del C. de Co.

AL HECHO SEPTIMO. Es cierta la solicitud de conciliación presentada por el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA quien evidentemente no estaba legitimado para hacerlo pues el cesionario es una persona jurídica. También es cierta la renuencia de mi cliente a entregar el inmueble pues no está obligada ni contractual ni legalmente, y la acción que incoa el colega togado es absolutamente impróspera. Las referencia legal y contractual que se hacen no se contestan porque no es un hecho.

EL HECHO OCTAVO. Es cierto, es la repetición del hecho segundo que ya se contestó.

EL HECHO NOVENO. Es parcialmente cierto: Es cierto que así se pactó en el contrato inicial, pero no es cierto que a partir de agosto de 2022 hubiera persistido dicho pacto con quien se presenta como cesionario sin serlo realmente tal y como ya se explicó.

En reunión que sostuviera la señora OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ y WILSON JAVIER PASTOR MOJICA, el 8 de junio de 2022, esté último insistió en la entrega del inmueble a la mayor brevedad posible, se llegó al siguiente acuerdo delante de testigos que declararán en este juicio: Como quiera que Pastor Mojica no quería continuar con el arrendamiento y compró el inmueble con la expectativa de tenerlo de forma inmediata atendiendo a la cláusula nula aquella del contrato que inventó una nueva causal de terminación de arrendamiento mercantil y ya lo había manifestado constantemente a su arrendataria acosándola constantemente, no estaba dispuesto a recibir los 6 meses adelantados hasta febrero de 2023, eso resultaba absurdo, por eso autorizó a Natalia Molano pagar el canon de forma mensual hasta la restitución efectiva del inmueble, esto tenía toda la lógica del mundo, por eso probaré con suficiencia que esta modificación se hizo en forma acordada libre y voluntariamente en forma verbal y así se está cumpliendo, de lo contrario el nuevo aparente arrendador no estaría recibiendo religiosamente los \$4'000.000 mensuales que se cancelan dentro de los 5 primeros días de cada mes como estoy probando con las transferencias adjuntas a la cuenta del señor Pastor Mojica.

Nótese como en este hecho el abogado alega falsamente que el canon se debía pagar anticipadamente y peor aun diciendo que su cliente solo había recibido 16 millones de pesos por 4 meses entre agosto y noviembre/22, 4 mensualidades, siendo que Natalia Molano estaba consignando cumplidamente los 4 millones dentro de los 5 primeros días de cada mes, diciembre, enero, febrero y marzo como se prueba con los depósitos, y eso lo sabía perfectamente el actor, es decir no solo

Carrera 4 No. 18-50 Torre A Of 902 Edificio Procoil Tel 3057711126

Email: luchogutierrez84@gmail.com

Bogotá D.C.



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ

Abogado

a la presentación de la demanda estaban cubiertos los 6 meses de agosto/22 a febrero/23, sino que ya se había pagado marzo de 2023, lo que desdice de la causal de FALTA DE PAGO, que es la invocada para conseguir una restitución en única instancia, esto su señoría es TEMERIDAD Y MALA FE, pues la causal ni siquiera es falta de pago sino cambio de la forma de pago⁴, que es materia de prueba y afecta el proceso en su trámite, razón de la excepción previa que se propone en escrito separado.

De otro lado, para corroborar la teoría de este extremo procesal, se indica que tal y como obra en los documentos de la demanda, la sociedad comercial OKI ROPA FEMENINA SAS, adquirió los locales No. 2161 y 2162 y en el primero de ellos instaló un punto de venta de su marca, lo que demuestra sin duda alguna, que la verdadera intención de esta demanda no es la decisión sobre una mora, por demás inexistente, sino la de despejar del local comercial que ha venido usufructuando mi prohijada desde año 2020, para instalar un negocio, que valga decirlo, es de la misma línea de la de mi poderdante, esto es, venta de ropa femenina.

III. A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: Me opongo por estar basada en un hecho falso. La arrendataria no está en mora de pagar los cánones como emana de la documental aportada, ni ha incurrido en incumplimiento contractual con respecto a las fechas de pago modificadas de común acuerdo.

A LA SEGUNDA: Me opongo por la improsperidad de la pretensión principal de aniquilamiento contractual improcedente.

A LA TERCERA: Me opongo pues se están aportando las pruebas de pago de los cánones hasta la fecha y se seguirá cumpliendo oportunamente durante el proceso⁵.

A LA CUARTA: Me opongo por la improsperidad de la pretensiones primera y segunda.

A LA QUINTA: Me opongo porque las excepciones son prósperas y condena será impuesta al actor, incluida la prevista en los arts. 80 y 81 del C.G.P.

IV. EXCEPCIONES DE FONDO

PRIMERA: FALTA DE LEGITIMIDAD POR ACTIVA

⁴ Obsérvese la parte final del hecho que confiesa que lo que realmente invoca es el cambio aparentemente unilateral de la forma de pago, pero en la pretensión primera miente sobre una supuesta falta de pago de la totalidad de los 6 meses.

⁵ Art. 384, num. 4º, incisos 2º y 3º del CGP.



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ

Abogado

En derecho procesal la legitimidad en la causa es el derecho que tiene una persona natural o jurídica de acudir a la jurisdicción a hacer valer sus derechos materiales. En la restitución de un inmueble arrendado pues nadie más que el arrendador es el llamado a incoar la acción⁶ y el arrendador en nuestro derecho civil es quien da la cosa en arrendamiento⁷. El derecho de ceder dicha posición contractual está consagrado en la norma especial mercantil Art. 887 del C. de Co. Y esto fue lo que hizo el arrendador primigenio de mi porhijada, pero no al aquí demandante sino a una persona jurídica.

En estricto derecho el realmente cesionario del contrato de arrendamiento objeto de este pleito es la persona jurídica OKI ROPA FEMENINA SAS según documentos aportados con el libelo⁸, luego quien está legitimado en esta causa es esta sociedad que es el nuevo arrendador y no quien demanda que evidentemente carece de legitimación y no podría obtener un fallo a su favor.

SEGUNDA: DERECHO DE RENOVACION. ART. 518 y s.s. C. de Co.

La norma matriz sobre arrendamiento mercantil aplicable en este proceso es el art. 518 del C. de Co. que reza:

“DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”*

En la doctrina y la jurisprudencia patrias se ha aclarado suficientemente que este es un derecho sagrado que pretende amparar a un empresario que por más de dos años ha construido una actividad mercantil que debe tener un tratamiento especial frente al resto de contratos de arrendamiento y solo en estos tres eventos podría terminarse el contrato, sin embargo las exigencias para invocar y probar cualquiera de los tres son muy rigurosas.

En reciente pronunciamiento la Corte Suprema de Justicia estableció lo siguiente:

⁶ Art. 384, inc. 1º del C.G.P.

⁷ Art. 1977 CC

⁸ Documento de cesión del 01 de abril de 2022, promesa de venta y certificado de libertad del inmueble que prueban su titularidad.



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ **Abogado**

“El alcance del derecho a gozar la cosa arrendada es omnicompreensivo de los distintos elementos que permiten que el establecimiento de comercio desarrolle la función a la que sirve. La protección legal de este derecho va más allá de garantizar el disfrute del espacio físico y se amplía a todos los intangibles agregados al inmueble, que contribuyen a mejorar el propósito de la empresa y, con mayor razón, cuando no está aislado el bien arrendado, sino formando parte de un conjunto arquitectónico, propiedad horizontal o bienes comunes....

En síntesis, el derecho del arrendatario al goce de la cosa arrendada en los términos explicados implica para el arrendador cumplir varias obligaciones: (i) Mantener apto el local para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio. (ii) Librar al empresario de toda perturbación. Y (iii) permitir la continuidad en el tiempo del disfrute del bien mercantil, garantizando la renovación del contrato, salvo justa causa debidamente enterada.”⁹

También la Corte Constitucional en una sentencia de tutela en la cual invoca precisamente los arts. 518 del C. de Co., conceptúa al respecto lo siguiente:

“Dentro del ámbito referido y de manera específica, es decir, como uno de las formas de protección a la empresa, en el Código de Comercio se encuentra regulado el arrendamiento de los inmuebles ocupados con un establecimiento comercial. Estas normas, que sólo regulan algunas de las eventualidades del referido contrato de manera imperativa, proporcionan un marco de garantía del arrendatario que en un inmueble determinado pretende adelantar su labor comercial

La primera de las salvaguardias consiste en el derecho a la renovación automática del contrato de arrendamiento (artículo 518 del Código de Comercio) a favor del empresario-arrendatario que haya ocupado el inmueble con un mismo establecimiento por un término mínimo de dos (02) años. Se excluyen de tal hipótesis tres (03) casos entre los que se encuentra la reconstrucción o reparación del inmueble. Las diferencias que surjan de la renovación, de acuerdo al artículo 519, “se decidirán por el procedimiento verbal, con la intervención de peritos”. Frente a este primer evento surge, entonces, una pregunta: ¿ante el conflicto presentado sobre los términos de renovación del contrato, el arrendamiento queda suspendido o expira, o el mismo se entiende que debe continuar su curso hasta que se emita el pronunciamiento judicial respectivo?. La respuesta, de acuerdo a la mencionada protección de la que es titular la empresa, debe ser que el contrato continúa vigente y en ejecución hasta que se le dé solución al conflicto.”¹⁰

En el Laudo Arbitral de 15 de mayo de 2020 proferido por el Tribunal Arbitral Asociación Caseta Popular Parque España contra Gufer Ingenieros S.A.S. del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, se lee lo siguiente:

⁹ Sentencia SC2500-2021 del 23 de junio de 2021 MP Luis Armando Tolosa Villavona Expediente 08001-31-03-010-2013-00168-01. Sala de Casación Civil.

¹⁰ CORTE CONSTITUCIONAL. SENTENCIA T-769 DE 2005. MP Dra. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ **Abogado**

“La protección al arrendatario de local comercial, se definen las siguientes prerrogativas que clasificamos a continuación:

- 1. Derecho de renovación del contrato de arrendamiento. Artículo 518 del Código de Comercio, en virtud del cual se otorga al arrendatario el derecho a solicitar la renovación del contrato de arrendamiento, previo el cumplimiento de los siguientes supuestos:*
- 2. a) Que el inmueble se haya ocupado por un término no inferior a dos (2) años de manera consecutiva a título de arrendamiento.*
- 3. b) Que el inmueble haya sido destinado para los fines de empresa, es decir, haber sido un mismo establecimiento de comercio destinado a la misma actividad,*
- 4. c) Que el arrendatario cumpla con todas las cláusulas del contrato de arrendamiento, por último,*
- 5. d) No puede existir solicitud de restitución del inmueble por parte del arrendador para su propia vivienda, o para un establecimiento de comercio sustancialmente diferente al del arrendatario, o solicitarlo para demolerlo o realizar una nueva edificación. Si el arrendador restituye el bien alegando que lo necesita para su propio uso y no le da el destino indicado, dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de entrega, deberá indemnizar al arrendatario por los perjuicios causados....*

De tal manera que, el pacto en contrario frente a las prerrogativas anotadas y consagradas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, no producirá efecto alguno. Lo que nos da una clara evidencia sobre el carácter proteccionista consagrado en la legislación mercantil para el empresario que arrienda un inmueble con el ánimo de permanecer en él como unidad generadora de riqueza, dándole la naturaleza de disposición de orden público y garantizar su efectividad.”

La doctrina acabada de invocar es aplicable perfectamente al caso litigado pues resulta un hecho probado que la arrendataria OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ ha ocupado el inmueble ininterrumpidamente con la misma actividad mercantil por más de dos años, desde agosto de 2020, y no ha sido terminado legalmente, ni con la notificación ilegal de enero 27 de 2021, basada en una causal inexistente y extraña al arrendamiento mercantil¹¹, ni con la notificación de la cesión y solicitud de entrega de mayo de 2022 también con base en la causal ineficaz, y porque al día de hoy el contrato tiene plena vigencia en razón a la prórroga escrita de octubre 27 de 2021, vigente desde agosto 04 de 2021 hasta 04 de agosto de 2024.

¹¹ La venta de un inmueble es una causal de terminación ineficaz, así se deduce del Art. 524 C. de Co. que reza: “**CARÁCTER IMPERATIVO DE ESTAS NORMAS**”. *Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.*” Lo que quiere decir que la mención en dicha cláusula tercera al desprecio por las únicas causales legales del art. 518 no tiene ninguna validez.



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ

Abogado

También es un hecho probado que el arrendatario ha honrado fielmente su clausulado, el incumplimiento que se le endilga por modificar la modalidad de pago adelantado se desvirtúa fácilmente con el indicio expuesto en la respuesta al hecho noveno y además se probará vía testifical que la arrendataria estaba debidamente autorizada por quien se presenta como cesionario para pagar mensualmente el canon y no anticipadamente como se pactó en el contrato cedido.

En síntesis, el arrendatario tiene derecho sagrado a la renovación porque ha cumplido cabalmente el negocio jurídico¹², y ha ocupado por más de dos años el inmueble con un establecimiento de comercio dedicado a la misma actividad de venta de ropa, destinación pactada en el contrato, como se desprende del certificado expedido por la Cámara de Comercio adjunto, y porque no se ha invocado por el actor ninguna de las causales de restitución descritas en el art. 518, numerales 2º y 3º del C. de Co.

TERCERA: INEXISTENCIA DE LA CAUSAL FALTA DE PAGO

Como se evidencia de la misma demanda, acápite de los hechos in fine, lo que realmente invoca el actor es la modificación aparentemente inconsulta y unilateral de la forma de pago del canon de arrendamiento antes de la cesión, por parte de la arrendataria, hecho que se desvirtuará fácilmente. Esto tiene una relevancia procesal importantísima pues el legislador estableció para la causal exclusiva de falta de pago un proceso sumario de UNICA INSTANCIA¹³ de hecho la causal en la redacción de ley 1564 de 2012 es MORA EN EL PAGO, no “modificación de la forma de pago”. Como puede observarse al momento de la presentación de la demanda la arrendataria NO ESTABA EN MORA pues había pagado incluso marzo de 2023 de acuerdo con la nueva modalidad de pago mensual aceptada por quien fungía con cesionario, y el togado afirmó falsamente al despacho en el hecho 9 que solo se había recibido el canon hasta el mes de noviembre de 2022¹⁴.

Así las cosas, el procedimiento que debe aplicarse a esta demanda no es el verbal de única instancia sino de primera instancia y debe adecuarse como se solicita en la respectiva excepción previa.

CUARTA. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO EN LA FECHA DE PAGO

Como se ha venido discutiendo en este escrito, probaré con suficiencia que no hay ninguna causal de restitución basada en incumplimiento de la arrendataria. Con el solo indicio relatado al contestar el hecho nueve se infiere que al nuevo arrendador no le convenía en modo alguno continuar recibiendo adelantados los 6 meses de

¹² Art. 518, num. 1º C. de Co.

¹³ Art. 384, num. 9º C.G.P.

¹⁴ Con este hecho contrario a la realidad se tipifica la temeridad, art. 79, num. 1º, y procede la condena de que trata el art. 80 ibídem, pero si se prueba que el apoderado conocía este pago se impondrá la condena correspondiente también a él, como lo ordena el art. 81 del mismo estatuto procesal.

Carrera 4 No. 18-50 Torre A Of 902 Edificio Procoil Tel 3057711126

Email: luchogutierrez84@gmail.com

Bogotá D.C.



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ

Abogado

canon y por eso aceptó el cambio a pago MENSUAL, este nuevo acuerdo lo presenciaron testigos que se llamarán a declarar.

Lo que se observa claramente es que la intención del nuevo dueño es presionar la entrega porque necesita el inmueble para su propio beneficio y siendo ello así debió cumplir cabalmente con el procedimiento establecido en los arts. 518 y s.s. del C. de Co. Y específicamente si lo pretende arrendar a un tercero o para un negocio similar pagar la indemnización respectiva y no acudir a la jurisdicción inventando una mora inexistente o un incumplimiento para lograr un fallo adverso a derecho. Incluso, si pretendía el local sin acudir a las causales del art. 518 referido simplemente cumplir con la cláusula tercera del contrato solicitando el inmueble previo la indemnización allí mismo pactada equivalente al valor de los cánones por todo el periodo restante hasta agosto de 2024. Pero prefirió accionar la justicia con hechos contrarios a la realidad casi que lindando con el derecho penal, lo cual afirmo con profundo respeto pero con contundencia.

QUINTA: TEMERIDAD Y MALA FE

El art. 79, num. 1º, del C.G.P. define la temeridad o mala fe cuando se alegan hechos contrarios a la realidad y cuando se utilice el proceso para fines fraudulentos, y esto es lo que vislumbra en este proceso donde se alega una mora e incumplimientos inexistentes “a sabiendas”. Solicito imponer ejemplar condena si resulta probada esta excepción de conformidad con los arts. 80 y 81 del C.G.P.

SEXTA: GENERICA

Si se encuentra probada por el despacho alguna excepción no propuesta, solicito declararla próspera tal y como lo ordena el art. 282 del C.G.P.

V. PRUEBAS

5.1. DOCUMENTALES

5.1.1. Comprobantes de depósito de los pagos de los cánones de arrendamiento correspondientes a al mes de diciembre de 2022 y a los meses de enero a junio de 2023: relacionados así:

- a) Diciembre de 2022: Comprobante de transferencia Bancaria No. 0000039151 del 2 de diciembre de 2022 de la cuenta de mi prohijada a la cuenta No. 488424134127 informada por el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA por valor de \$4.000.000
- b) Enero de 2023: Comprobante de transferencia Bancaria No. 0000000481 del 6 de enero de 2023 de la cuenta de mi prohijada a la cuenta No. 488424134127 informada por el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA por valor de \$4.000.000

Carrera 4 No. 18-50 Torre A Of 902 Edificio Procoil Tel 3057711126

Email: luchogutierrez84@gmail.com

Bogotá D.C.



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ
Abogado

- c) Febrero de 2023: Comprobante de transferencia Bancaria No. 0000022331 del 2 de febrero de 2023 de la cuenta de mi prohijada a la cuenta No. 488424134127 informada por el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA por valor de \$4.000.000
 - d) Marzo de 2023: Comprobante de transferencia Bancaria No. 0000097415 del 5 de marzo de 2023 de la cuenta de mi prohijada a la cuenta No. 488424134127 informada por el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA por valor de \$4.000.000
 - e) Abril de 2023: Captura de pantalla del mensaje de texto confirmando la transferencia Bancaria del 2 de abril de 2023 de la cuenta de mi prohijada a la cuenta No. 488424134127 informada por el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA por valor de \$4.000.000
 - f) Mayo de 2023: Comprobante de transferencia Bancaria No. 0000036585 del 3 de mayo de 2023 de la cuenta de mi prohijada a la cuenta No. 488424134127 informada por el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA por valor de \$4.000.000
 - g) Junio de 2023: Comprobante de transferencia Bancaria No. 0000031646 del 2 de junio de 2023 de la cuenta de mi prohijada a la cuenta No. 488424134127 informada por el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA por valor de \$4.000.000
- 5.1.2. Captura de pantalla del chat correspondiente a la conversación sostenida entre mi poderdante, la señora OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ y el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA, por medio de la cual programaron el encuentro presencial en las instalaciones del inmueble hoy objeto de restitución para el día 8 de junio de junio de 2022, fecha desde la cual se acordó que el pago de los cánones de arrendamiento serían mensuales mientras se definía lo relacionado con la entrega del inmueble solicitada por este último
- 5.1.3. Copia de las capturas de pantalla de las conversaciones sostenidas entre mi poderdante, la señora OLGA NATALIA MOLANO GONZALEZ y el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA desde el mes agosto de 2022, en donde se observa que este último proporciona el número de cuenta donde debe ser depositado el canon de arrendamiento mes a mes y en los cuales además se observa la aceptación del señor PASTOR MOJICA cada vez que mi prohijada remitía los comprobantes de depósito.
- 5.1.4. Registro fotográfico que demuestra que en el local 2161 contigua que la es arrendataria mi prohijada funciona establecimiento de comercio de OKI ROPA FEMENINA SAS.

5.2. INTERROGATORIO DE PARTE CON RECONOCIMIENTO



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ

Abogado

Solicito se fije fecha y hora para que el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA absuelva interrogatorio que formularé de manera personal o aporté en archivo cifrado antes de la fecha programada, también para que el demandado se sirva reconocer los depósitos de cuyos comprobantes fueron aportados a la demanda, así como los mensajes de WhatsApp en los que aceptaba el pago de los cánones de arrendamiento.

5.3. TESTIMONIOS

Solicito escuchar en diligencia de testimonio a las siguientes personas, las cuales podrán ser citadas por intermedio de este extremo procesal.

5.3.1. LAURA VALENTINA MORENO CHAMORRO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.023.872.508, empleada del establecimiento de comercio de propiedad de mi prohijada, quien de conformidad con lo dispuesto en el Art. 212 CGP, indicará al despacho lo que le conste respecto de la forma de pago de los cánones de arrendamiento antes de la cesión de contrato a OKI ROPA FEMENINA SAS, representada por el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA y la manera como cambió la modalidad y/o periodicidad de este

5.3.2. LABELIS MARIA ZAVALA CHIRINOS, de nacionalidad venezolana, identificada con el permiso por protección temporal de la República de Colombia No. 6502671, empleada del establecimiento de comercio de propiedad de mi prohijada, quien de conformidad con lo dispuesto en el Art. 212 CGP, indicará al despacho lo que le conste respecto de la forma de pago de los cánones de arrendamiento desde su contratación en el negocio, esto es, desde el mes de septiembre de 2022, informará si en algún momento se ha presentado algún altercado con el señor WILSON JAVIER PASTOR MOJICA o si este ha hecho alguna clase de reclamo por la forma en que se ha pagado mes a mes el arrendamiento.

5.4. NOTIFICACIONES

Demandante y demandado podrán ser notificados a las direcciones señaladas en el libelo de la demanda.

El suscrito abogado LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ en la carrera 4 No. 18-50 torre A Of. 902 edificio Procoil en la ciudad de Bogotá D.C, email luchogutierrez84@gmail.com se manifiesta bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo dispuesto en art. 5° inciso 2° del Decreto 806 de 2020, que la dirección de correo electrónico del suscrito abogado consignado en el poder como en la demanda es el que se encuentra registrado en al Unida de Registro Nacional de Abogados del Consejo Superior de la Judicatura

Carrera 4 No. 18-50 Torre A Of 902 Edificio Procoil Tel 3057711126

Email: luchogutierrez84@gmail.com

Bogotá D.C.



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ
Abogado

Cordialmente,



LUIS FERNANDO GUTIERREZ RODRIGUEZ
C.C. 80.768.188
TP. 250702 del CSJ



Cerrar sesión



¡Transferencia realizada!



La transferencia será exitosa cuando el banco destino finalice el proceso de verificación.

Comprobante No. 0000039151

02 Dic 2022 - 06:46 p.m.

Producto origen

Cuenta de Ahorro
Ahorros
***7681**



Producto destino

Javier pastor
BANCO DAVIVIENDA
488424134127

Valor enviado
\$ 4.000.000,00

Descripción



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y
solicitudes



Ajustes

ENERO DE 2023

7:32 AM | 16.5kB/s 4G 92

87400 · ahora [Cerrar sesión](#)

Bancolombia le informa Transferencia por...

MARCAR COMO LEÍDO RESPONDER

¡Transferencia realizada!

La transferencia será exitosa cuando el banco destino finalice el proceso de verificación.

Comprobante No. 0000000481
06 Ene 2023 - 07:31 a.m.

Producto origen

Cuenta de Ahorro
Ahorros
***7681**

Producto destino

Javier pastor
BANCO DAVIVIENDA
488424134127

Valor enviado
\$ 4.000.000,00

Inicio **Transacciones** Explorar Trámites y solicitudes Ajustes

FEBRERO DE 2023

10:22 PM | 16.6kB/s



Cerrar sesión



¡Transferencia realizada!



La transferencia será exitosa cuando el banco destino finalice el proceso de verificación.

Comprobante No. 0000022331

02 Feb 2023 - 10:22 p.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

***7681**

Producto destino

Javier pastor

BANCO DAVIVIENDA

488424134127

Valor enviado

\$ 4.000.000,00

Descripción



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y
solicitudes



Ajustes



MARZO DE 2023



¡Transferencia realizada!

Comprobante No. 0000097415

05 Mar 2023 - 11:03 p.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

***7681**

Producto destino

Javier pastor

BANCO DAVIVIENDA

488424134127

Valor enviado

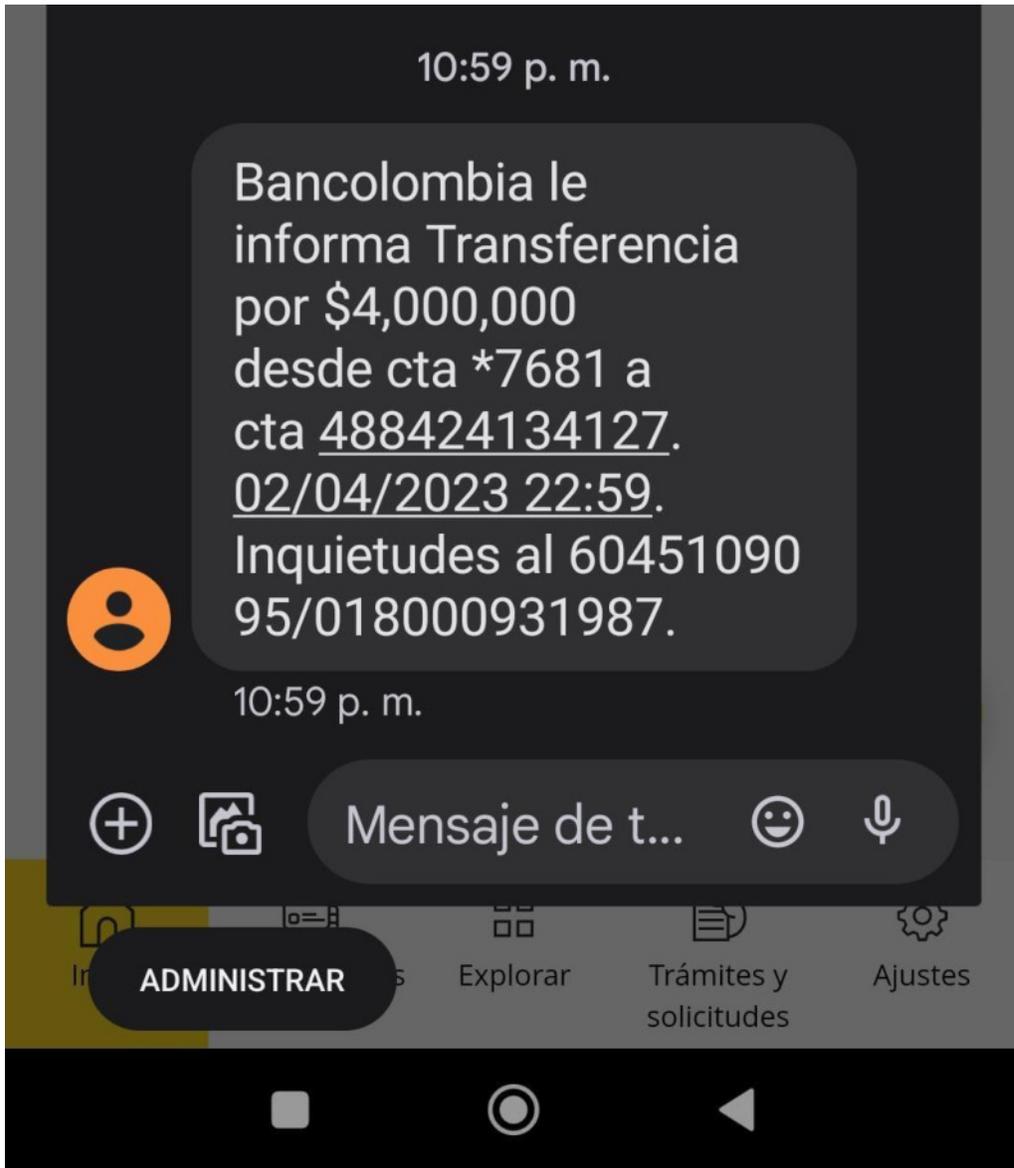
\$ 4.000.000,00

Descripción

Referencia

Arriendo 2162 marzo

ABRIL DE 2023



MAYO DE 2023

3:57 PM | 29.6kB/s



Cerrar sesión

¡Transferencia realizada!



La transferencia será exitosa cuando el banco destino finalice el proceso de verificación.

Comprobante No. 0000036585

3 May 2023 - 03:56 p.m.

Producto origen

Cuenta de Ahorro
Ahorros
***7681**

Producto destino

Javier pastor
BANCO DAVIVIENDA
488424134127

Valor enviado
\$ 4.000.000,00

Descripción

Cerrar la grabadora de pantalla

Referencia

Mes de mayo local 2162

Inicio

Transacciones

Explorar

Trámites y solicitudes

Ajustes

JUNIO 2023

4:19 PM | 14.8kB/s



Cerrar sesión



¡Transferencia realizada!



La transferencia será exitosa cuando el banco destino finalice el proceso de verificación.

Comprobante No. 0000031646

2 Jun 2023 - 04:19 p.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro
Ahorros
***7681**

Producto destino

Javier pastor
BANCO DAVIVIENDA
488424134127

Valor enviado
\$ 4.000.000,00



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y
solicitudes

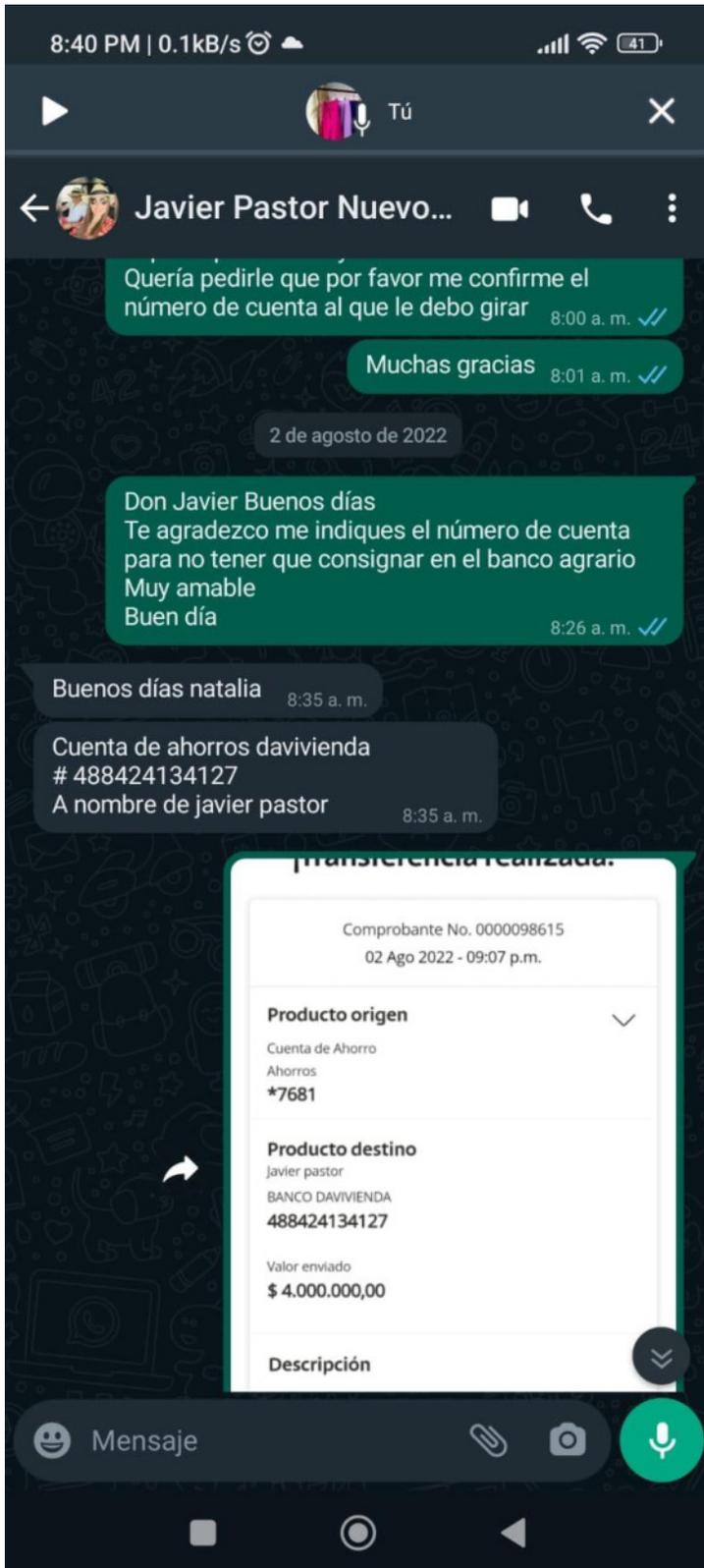


Ajustes

conversación referente a la reunión llevada a cabo el 8 de junio de 2022



INFORMACION CUENTA DE AHORROS



RECIBIDO DE ARRENDAMIENTO ENERO DE 2023



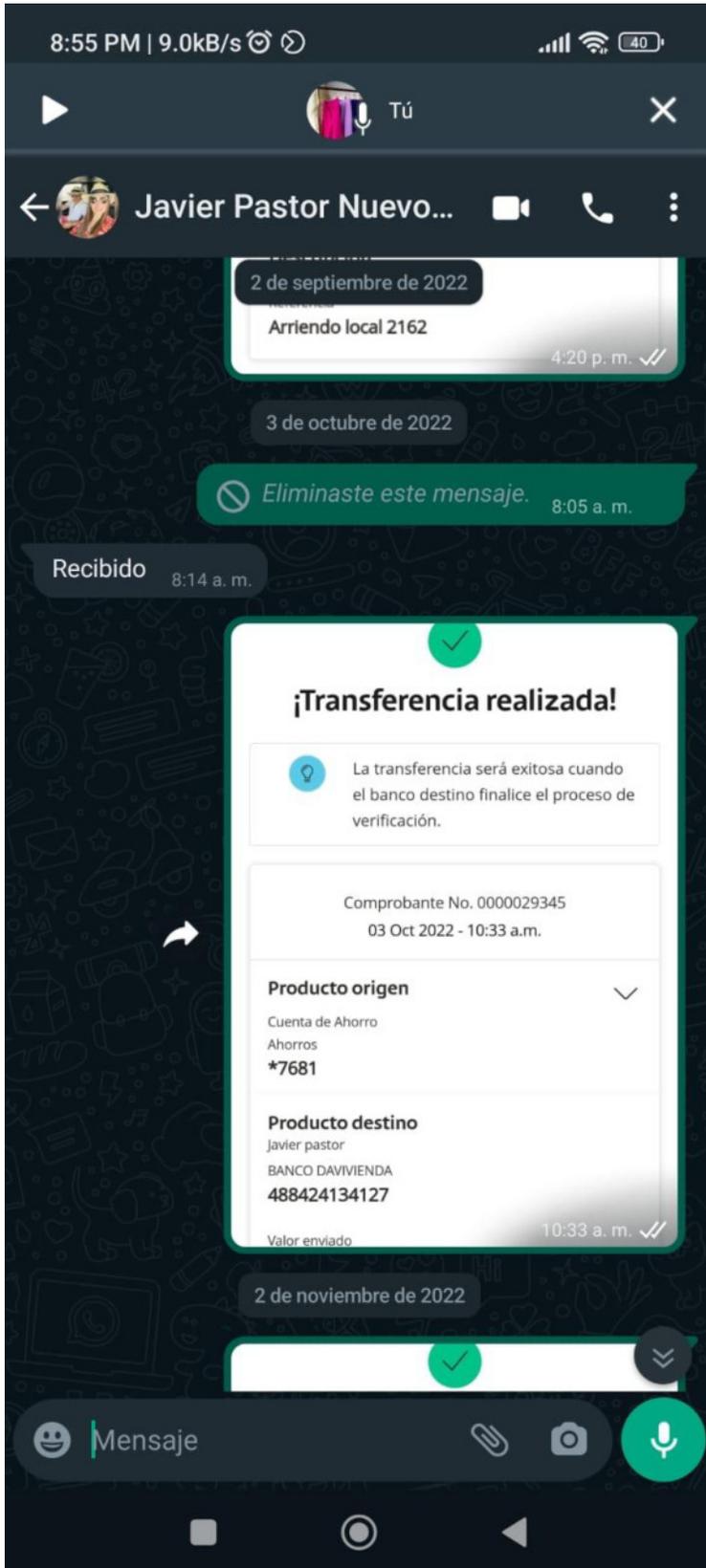
RECIBIDO ARRINEDO DICIEMBRE DE 2022



RECIBIDO ARRIENDO NOVIEMBRE DE 2022



RECIBIDO ARRIENDO OCTUBRE DE 2022



RECIBIDO ARRIENDO SEPTIEMBRE DE 2022

