



**JUZGADO 60 CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSA Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D. C.
CALLE 12 No. 9-55 INT. 1 PISO 3 COMPLEJO KAYSSER**

NOTIFICACIÓN PERSONAL

RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO No. 2019-1879

En Bogotá D.C. a los veintiún (21) días del mes de febrero de dos mil veinte (2020), debidamente autorizado por la secretaria del despacho, notifiqué personalmente al Sr. SALVADOR PACHECO FLECHAS, identificado(a) con C. de C. 79.362.280 expedida en Bogotá D.C., en su de condición de demandado, el contenido del auto de fecha dieciocho (18) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) mediante la que se admitió la demanda. Se hace entrega formal de copia de la demanda y sus anexos y se le indica que cuenta con diez (10) días hábiles para contestar la demanda y proponer excepciones.

NOTA: SE LE ADVIERTE A LA PARTE DEMANDADA QUE DE INCORPORARSE AL PROCESO LA COMUNICACIÓN DE QUE TRATA EL ART. 292 DEL C.G.P., CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES, Y EN LA QUE SE OBSERVE LA NOTIFICACIÓN CON FECHA ANTERIOR A ESTA NOTIFICACIÓN, ESTA QUEDARA SIN VALOR NI EFECTO.

El Notificado(a),

DIR: calle 13 N 12-42 of 505
TEL: 310 854 50 88
CORREO: _____

Quien notifica,


JULIAN OVALLE MARTINEZ

La secretaria,


DIANA SUSANA RAMOS GUZMAN

Señor

Juez 60 de pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá

E. S. D.

Ref: Restitución de ARRIENDOS MD S.A.S. contra SALVADOR PACHECO FLECHAS

Rad ; 2019 – 1879

SALVADOR PACHECO FLECHAS, identificado con c.c. No. 79.362.200 de Bogotá, demandado en el proceso en referencia, a Usted respetuosamente manifiesto que confiero PODER ESPECIAL al Abogado ALVARO GONZALEZ RTOMERO con T.P. No. 13.998 del C. S. de la Judicatura, para que me represente en este proceso, con facultades para dar contestación a la demanda, proponer excepciones de mérito o de fondo y previas, presentar y tramitar solicitud de reconocimiento de mejoras efectuadas en el inmueble objeto de arrendamiento, solicitar la indemnización de daños y perjuicios materiales por el sellamiento unilateral e inconsulto de la entrada al inmueble, solicitar la práctica de pruebas orientadas a la defensa de mis derechos e intereses económicos, sustituir, reasumir el presente poder, representarlo en la audiencia de conciliación, ejercer derecho de retención del inmueble, presentar demanda ejecutiva dentro de este proceso, recibir y transigir.

Dígnese Señor Juez, reconocer al Abogado GONZALEZ ROMERO, como mi apoderado judicial, en los términos del poder conferido.

Del Señor Juez, atentamente,


79362280 B.P.
SALVADOR PACHECO FLECHAS.

A c e p t o :



ALVARO GONZALEZ ROMERO

c.c. No.19.072.589 de Bogotá

T.P. No.13.998 del C. S. de la Judicatura.

JUZGADO 60 PEC-CAUSAS

21-FEB-20 AM 11:25 3532

JUZGADO 60 PEO-CAUSAS

13F
Julson

3-MAR'20 AM10:58 4017

Señor

Juez 60 Civil Municipal de pequeñas causas y competencia múltiple.

E. S. D.

Ref;: PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE .: SOCIEDAD ARRENDOS COLOMBIA M.D. SAS

DEMANDADO : SALVADOR PACHECHO FLECHAS.

Rad : 2019 / 1879.

ALVARO GONZALEZ ROMERO, mayor, Abogado con T.P. No. 13.998 del C. S. de la Judicatura, obrando como apoderado judicial del demandado **SALVADOR PACHECO FLECHAS**, conforme al poder otorgado y que obra en el expediente, dentro de la oportunidad procesal, doy contestación a la demanda, en los siguientes términos.

A LOS HECHOS ME REFIERO, ASI ;

AL PRIMERO.- ES CIERTO PARCIALMNTTE.- Mi mandante recibió el local en arrendamiento desde el año 2010. El canon acordado, en ese entonces , fue de \$ 500.000.oo El contrato se firmó solo en el año 2017, sobre el mismo objeto y entre las mismas partes.

AL SEGUNDO.-Es cierto parcialmente. **CIERTO** en cuanto al valor del canon de arrendamiento. **NO ES CIERTO EN CUANTO A LA OBLIGACION DE MI MANDANTE DE CONSIGNAR DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DIAS.** En efecto conforme a la cláusula **TERCERA LA OBLIGACION DE PAGAR DENTRO DE LOS CINCO PRIMEROS DIAS , POR ANTICIPADO, NO EXISTE (RESALTO ES MIO)** . Es una afirmación del apoderado de la demanda, que no tiene respaldo en el contrato.

AL TERCERO.-NO ES CIERTO.- Se está cancelando dentro del correspondiente mes , la suma de \$ 2.900.000.oo como se demuestra con la copia de las consignaciones que se acompaña a esa demanda.. Amen que no se entiende la redacción del mencionado hecho . Frases incoherentes y sin sindéresis, sin concatenación, sin que ofrezcan la necesaria claridad claridad.

EN CUENTTO A LAS PRETENSIONES MANIFIESTO QUE ME OPONGO, POR LAS RAZONES EXPUESTAS EN LAS EXCEPCIONES DE MERITO QUE PROPONDRE ADELANTE.

En ejercicio del derecho de contradicción, formulo en nombre de mi representado, las siguientes excepciones de mérito o de fondo,

I DERECHO A LA RENOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La excepción aquí formulada la hago consistir en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho.

1ª.- El Señor **SALVADOR PACHECO FLECHAS** ocupa ese local desde el año 2009, por medio de contrato verbal, entre las mismas partes.

2ª.- Se desprende del contrato de arrendamiento firmado entre las partes , que la destinación del inmueble entregado y recibido en arrendamiento es para una planta de tintorería lavado y planchado en forma exclusiva , así se indica en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento.

3ª.—De conformidad con el artículo 518 del Código del Comercio, el arrendatario cumple a cabalidad las condiciones para tener derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, pues no esta incurso en alguna de las causales que la Ley señala para que no aplique la norma en comento.

4ª. Es tan cierta mi aseveración que en la cláusula **TERCERA 3.3** del contrato, se establece el procedimiento señalado en el artículo 519 del Código del Comercio para dirimir las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento.

II NO ESTAR OBLIGADO MI MANDANTE A CANCELAR EL VALOR DEL CANON EN FORMA ANTICIPADA .

La anterior excepción tiene fundamento específica y concretamente en, cuando en la **CLAUSULA TERCERA** se estipulo que **LOS ARRENDATARIOS SE OBLIGAN A PAGAR POR MES ANTICIPAGO**, pero no se dice – como afirma la parte demandante – que dentro de los primeros cinco días de cada mes en forma anticipada.

ADEMAS, con la suma que se consigna actualmente \$ 2.939.000.00 , se cubre todas los incrementos autorizados por el legislador, para el año 2018, que fue del 4.08% y 2019 que fue de 3.8%

III PERJUICIOS POR PERTURBACION POR EL ARENDADOR Articulo 1987 del Código Civil.-

La excepción aquí señalada la fundamento en las siguientes consideraciones de hecho y de de derecho.

1ª.-El día 14 de febrero del año que transcurre, el arrendatario **SALVADOR PACHECO FLECHAS** fue sorprendido con el hecho que la parte arrendadora , hoy demandante, sello con ladrillo la entrada al local, específicamente la entrada marcada por el numero 13 -22, que conduce al local No. 8.

2ª.- El sellamiento inconsulto y abiertamente arbitrario e ilegal , genero, como es de suponer, graves perjuicios de orden económico al arrendatario, al impedir entrar al establecimiento por esa entrada, causando el consiguiente daño a los 4 aireadores de corriente que permiten o generan la ventilación al local (recordemos que se trata de una tintorería - , daño en el compresor por falta de aire, el sistema eléctrico de una caldera que funciona a gas y aire .

3º- El arrendador obro contrario de lo ordenado en el artículo 1986 , que prohíbe acudir a mudar la forma de la cosa, ni hacer en ella obras o trabajos que puedan turbarle o embarazarle el goce de la cosa.

El sellamiento se aprecia en las fotos que se acompañan a este escrito de contestación de demanda y los arreglos, cambio de aireadores y adecuación y puesta en funcionamiento de los equipos de la planta de tintorería y lavado le consta a las siguientes personas :

IV. MEJORAS UTILES.-

En cumplimiento a lo normado en el artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso, presento escrito de reconocimiento de mejoras útiles , así :

1a.- El arrendatario, con conocimiento pleno de la arrendadora, efectuó **MEJORAS UTILES** en el inmueble, consistentes especialmente en la estructura y cubierta o techo de todo el local, un área de 600 metros aproximadamente, cubierta con teja de eternit , bases y cimientos para colocar la estructura, instalación de servicios públicos de gas natural, agua y Energía y, obras en general, que tuvieron un costo total de \$ 35.000.000.00 millones de pesos, es decir . materiales y mano de obra.

2ª.- De conformidad con lo normado en el artículo 1993 y 1994 del Código Civil , el arrendador esta obligado a reembolsar el valor de las mejoras, en tratándose, como se trata de mejoras útiles.

3ª.- Mi mandante **SALVADOR PACHECO FLEHAS** en su condición de arrendatario, ejerce el derecho de retención sobre el inmueble recibido en arrendamiento, hasta que el arrendador pague el valor de las mejoras efectuadas en el local, de conformidad con el **artículo** 1995 del Código Civil.

V LAS DEMAS EXCEPCIONES DE MERITO CUYOS SUPUESTOS DE HECHOS RESULTAREN PROBADOS

P R U E B A S

Dígnese Señor Juez, decretar en favor de la parte demandada, las siguientes pruebas.

A.- DOCUMENTAL.-

1.- Que se tenga como tal el contrato de arrendamiento suscrito y que obra en el expediente.

2.- Que se tenga como prueba las fotos que acompaño a esta demanda.

3ª.- Que se tenga como prueba las copias de las consignaciones efectuadas por el arrendatario.

B . INTERROGATORIO DE PARTE, .

Dígnese ordenar que la arrendadora comparezca al Despacho a fin de absolver el interrogatorio de parte que le formulare en audiencia y en forma oral.

C DECLARACION DE TERCEROS.

Orden la comparecencia de las siguientes personas, **ALBERTO MARIÑO MENDEZ** c.c. No.3010355 , residente en la Carrera 37 A No. 1 H 86 de Bogotá , **GERARDO TORRES BOHORQUEZ** , mayor, c.c. No. 79.772.307 de Bogotá, **CESAR AUGUSTO RAMIREZ**, técnico electricista , identificado con c.c. No. 393.062 , residente en la carrera 43 A No. 5-33 de Bogotá, a fin que depongan sobre los hechos en que se fundamenta la contestación a la demanda , las obras o mejoras útiles realizadas para la adecuación y puesta en funcionamiento del local, instalación de servicios y las perturbaciones al goce del inmueble a que tiene derecho como arrendatario el demandado **SALVADOR PACHECO FLECHAS** y todo cuanto resulte de utilidad para el esclarecimiento de verdad..

C INSPECCIO JUDICIAL CON INTERVENCION DE PERITO .

Dígnese decretar se practique una inspección Judicial al inmueble a fin de verificar:

- a) Sellamiento del local objeto de arrendamiento;
- b) Obras y mejoras útiles realizadas en el inmueble , fecha o época de la construcción, materiales utilizados, ;
- c) Valor indexado de los materiales y valor de mano de obra

D E R E C H O

Artículos 518 y 519 del Código del Comercio. Artículo 382, 384 -4 , 237 y 238, 200 a 202 del Código General del Proceso. Artículos 1897, 1993,1994, 1995 y concordantes del Código Civil.

NOTIFICACIONES.

Las recibiré en la secretaria de su Despacho Email : alvaro.1947@yahoo.com

Dejo en esta forma contestada la demanda.

Del Señor Juez, atentamente,



~~ALVARO GONZALEZ ROMEO~~

c.c. No. 19.072.589 de Bogotá

T.P. No. 13.998 del C.S. de la Judicatura.

LITOGRAFIA COLOMBIA S.A.

34

Nit 860005428

RECIBO DE CAJA	12326
-----------------------	--------------

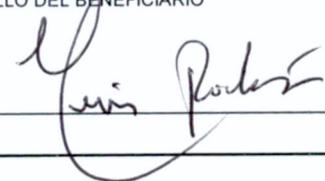
BENEFICIARIO
SALVADOR PACHECO FLECHAS

NIT 79362280 6	POR CONCEPTO DE CANC. FRA 5230	
DIRECCION	CIUDAD	TELEFONO

FECHA DOCUMENTO martes, 25 de Febrero de 2020	FECHA VENCIMIENTO 25-Feb-20	ELABORADO POR OLGA LILIANA RAMIREZ ALIPIO	CHEQUE No.
---	---------------------------------------	---	-------------------

CODIGO CUENTA	CONCEPTO	TERCERO	DEBITO	CREDITO
13050501	PAGO CANON DE ARRENDAMIENTO FEBRERO 2020 5230	SALVADOR PACHECO FLECHA	0	2.939.600
138095	SALVADOR PACHECO	ARRIENDOS LTDA	2.939.600	0

Valor en Letras	TOTAL DEL DOCUMENTO	2.939.600	2.939.600
------------------------	----------------------------	------------------	------------------

PESOS M/CTE	FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO 
REVISADO POR	
APROBADO POR	

CC/NIT

ARRIENDOS COLOMBIA MD SAS

35

NIT 860005428-1

Libro Auxiliar entre el 01/01/2019 y el 31/12/2020

Tercero	Fecha	Nota	Cheque	Doc. #	Débitos	Créditos	Saldo
13050501 DEUDORES NACIONALES							
	31/12/2018	SALDO INICIAL			1.487.699,00	0,00	1.487.699,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/01/2019	CANON DE ARRENDAMIENTO ENE		(LIT) FV 5022	2.849.000,00	0,00	4.336.699,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	25/01/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12146	0,00	1.487.699,00	2.849.000,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	25/01/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12146	0,00	1.312.301,00	1.536.699,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/02/2019	CANON DE ARRENDAMIENTO FEB		(LIT) FV 5047	2.849.000,00	0,00	4.385.699,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	27/02/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12156	0,00	1.536.699,00	2.849.000,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	27/02/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12156	0,00	1.463.301,00	1.385.699,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/03/2019	CANON DE ARRENDAMIENTO MAR		(LIT) FV 5072	2.849.000,00	0,00	4.234.699,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	14/03/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12176	0,00	1.385.699,00	2.849.000,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	14/03/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12176	0,00	2.849.000,00	0,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/04/2019	CANON ARRENDAMIENTO ABRIL 2		(LIT) FV 5097	2.849.000,00	0,00	2.849.000,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	25/04/2019	PAGO CANON ARRENDAMIENTO A		(LIT) rc 12210	0,00	2.849.000,00	0,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	25/04/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12210	0,00	1.000,00	-1.000,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/05/2019	CANON DE ARRENDAMIENTO MAY		(LIT) FV 5122	2.849.000,00	0,00	2.848.000,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	29/05/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12229	0,00	2.830.000,00	18.000,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/06/2019	CANON ARRENDAMIENTO JUNIO 2		(LIT) FV 5145	2.849.000,00	0,00	2.867.000,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	27/06/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12249	0,00	18.000,00	2.849.000,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	27/06/2019	PAGO CANON ARRENDAMIENTO J		(LIT) rc 12249	0,00	2.832.000,00	17.000,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/07/2019	CANON ARRENDAMIENTO JULIO 20		(LIT) FV 5166	2.939.600,00	0,00	2.956.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	29/07/2019	PAGO CANON ARRENDAMIENTO J		(LIT) rc 12267	0,00	17.000,00	2.939.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	29/07/2019	PAGO CANON ARRENDAMIENTO J		(LIT) rc 12267	0,00	2.883.000,00	56.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/08/2019	CANON DE ARRENDAMIENTO AGO		(LIT) FV 5180	2.939.600,00	0,00	2.996.200,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	30/08/2019	PAGO CANON ARRENDAMIENTO J		(LIT) rc 12278	0,00	56.600,00	2.939.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	30/08/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12278	0,00	2.893.400,00	46.200,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/09/2019	CANON DE ARRENDAMIENTO SEP		(LIT) FV 5189	2.939.600,00	0,00	2.985.800,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	30/09/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12287	0,00	46.200,00	2.939.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	30/09/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12287	0,00	2.903.800,00	35.800,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/10/2019	CANON DE ARRENDAMIENTO OCT		(LIT) FV 5198	2.939.600,00	0,00	2.975.400,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	22/10/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12293	0,00	35.800,00	2.939.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	22/10/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12293	0,00	2.939.600,00	0,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/11/2019	CANON DE ARRENDAMIENTO NOVI		(LIT) FV 5207	2.939.600,00	0,00	2.939.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	20/11/2019	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12303	0,00	2.939.600,00	0,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/12/2019	CANON ARRENDAMIENTO DICIEMB		(LIT) FV 5216	2.939.600,00	0,00	2.939.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	05/12/2019	PAGO CANON ARRENDAMIENTO DI		(LIT) rc 12310	0,00	85.000,00	2.854.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	19/12/2019	PAGO CANON ARRENDAMIENTO DI		(LIT) rc 12315	0,00	2.854.600,00	0,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/01/2020	CANON ARRENDAMIENTO ENERO		(LIT) FV 5224	2.939.600,00	0,00	2.939.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	31/01/2020	PAGO CANON ARRENDAMIENTO E		(LIT) rc 12324	0,00	2.939.600,00	0,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	01/02/2020	CANON DE ARRENDAMIENTO FEB		(LIT) FV 5230	2.939.600,00	0,00	2.939.600,00
PACHECO FLECHAS SALVADOR	25/02/2020	PAGO CANON DE ARRENDAMIENT		(LIT) rc 12326	0,00	2.939.600,00	0,00
Total para 13050501 DEUDORES NACIONALES					42.098.499,00	42.098.499,00	0,00

Total Movimientos Débito y Crédito	40.610.800,00	42.098.499,00
---	----------------------	----------------------

NOTA: CERTIFICO QUE HASTA LA FECHA EL SR. SALVADOR PACHECO FLECHAS
 ESTÁ AL DÍA CON RELACION A LOS CANONES DE
 ARRENDAMIENTO A HOY 25 DE FEBRERO DE 2020;
 NO CERTIFICO POR LOS MESES VENIDERS Y/O A
 FUTURO.

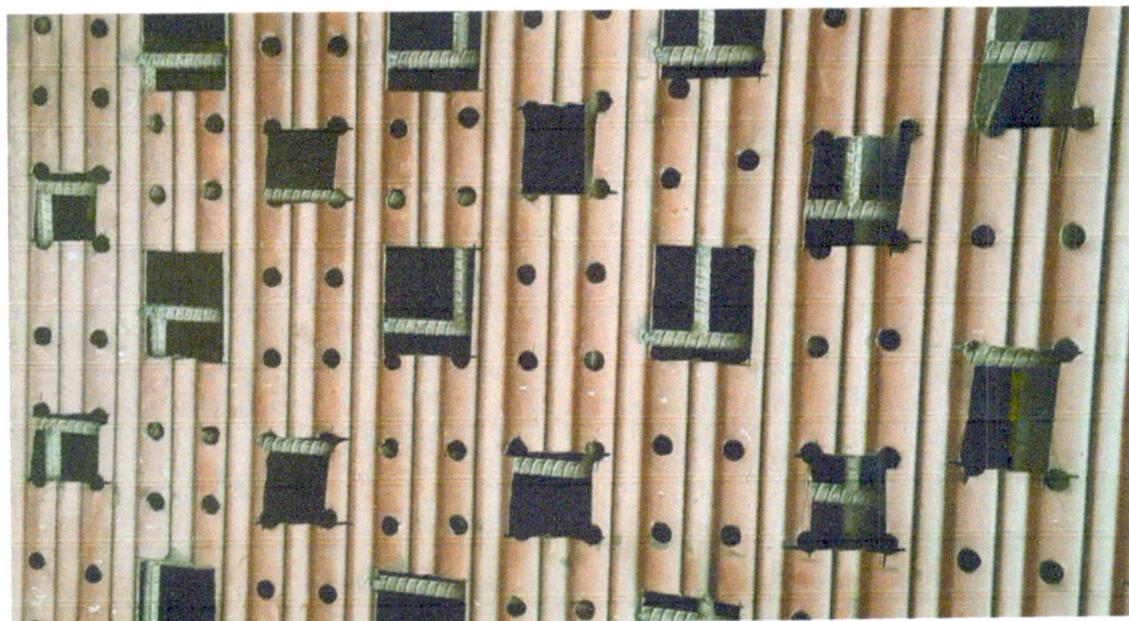
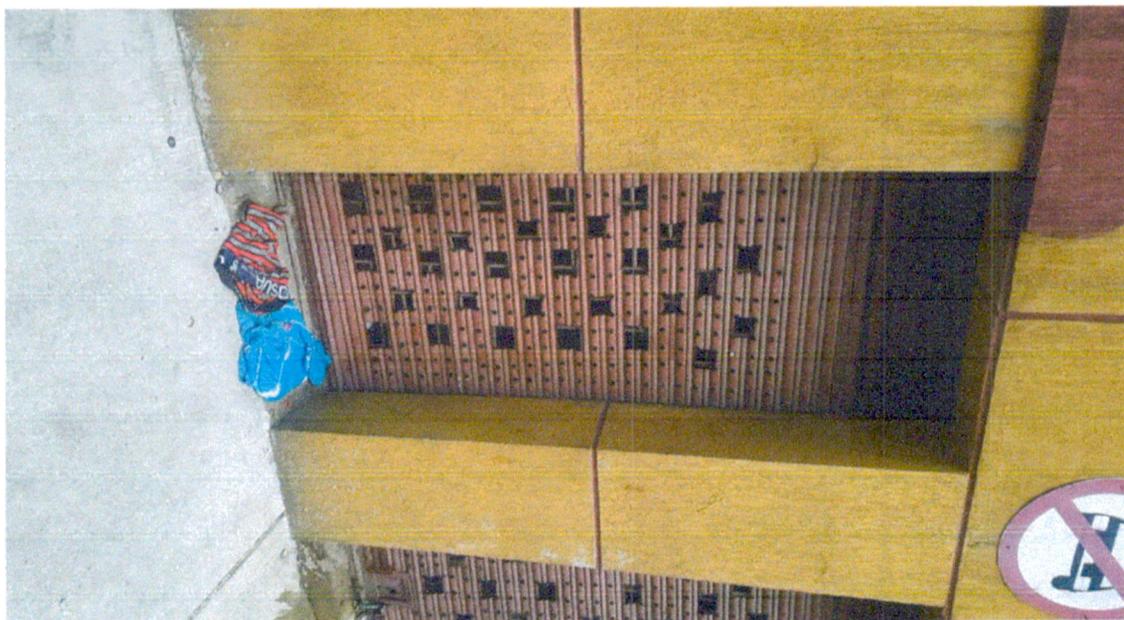
Cordialmente; Nicolás A. Rodríguez H.

Nicolás Rodríguez

①

Entrada al Local antes de sellamiento el 14 de febrero de 2020.

35



Entrada local, sellado el 14 de Febrero
de 2020 por el arrendador

37



3

Sellamiento del Local 13-22 Local 8 de la @rc 37

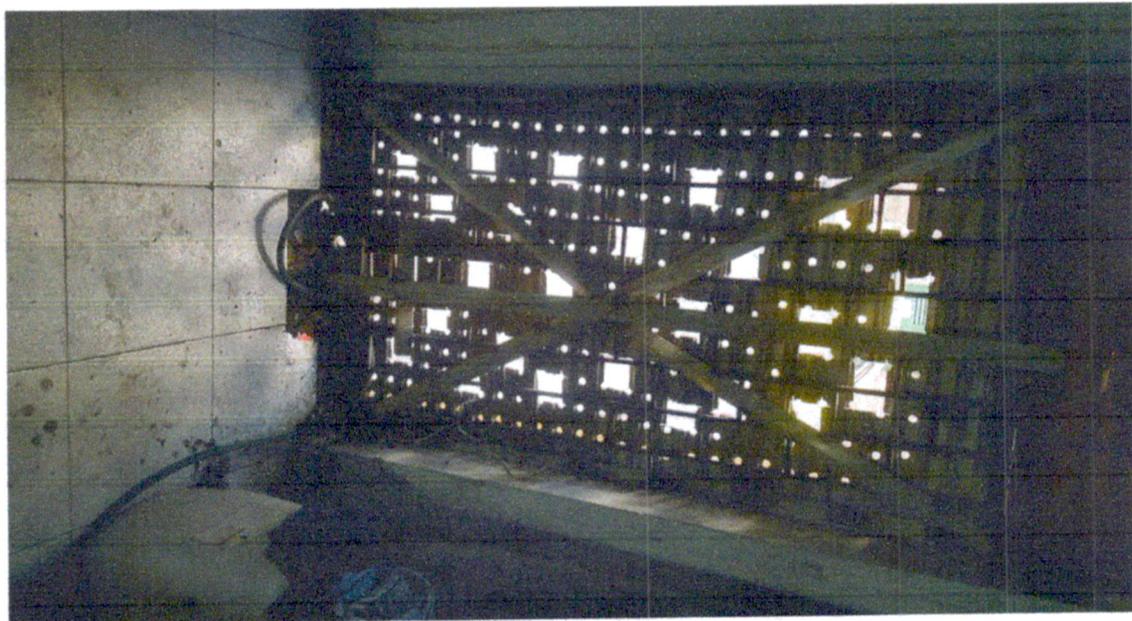
38



④

Compressor de tornillo, última tecnología
Vista de interior a exterior

39



Vista de interior a exterior

5

Compresor que funciona en el local
Ultima tecnología

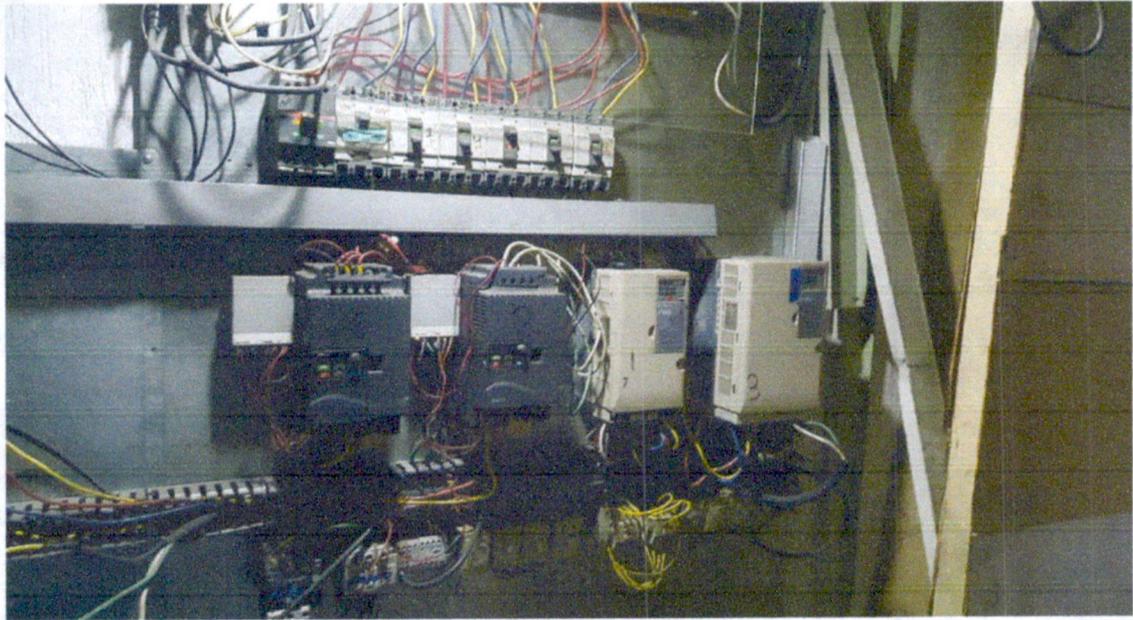
40



Compresor que funciona en el local

6

@uerto de Variadores para funcionamiento eléctrico de la Empresa A1

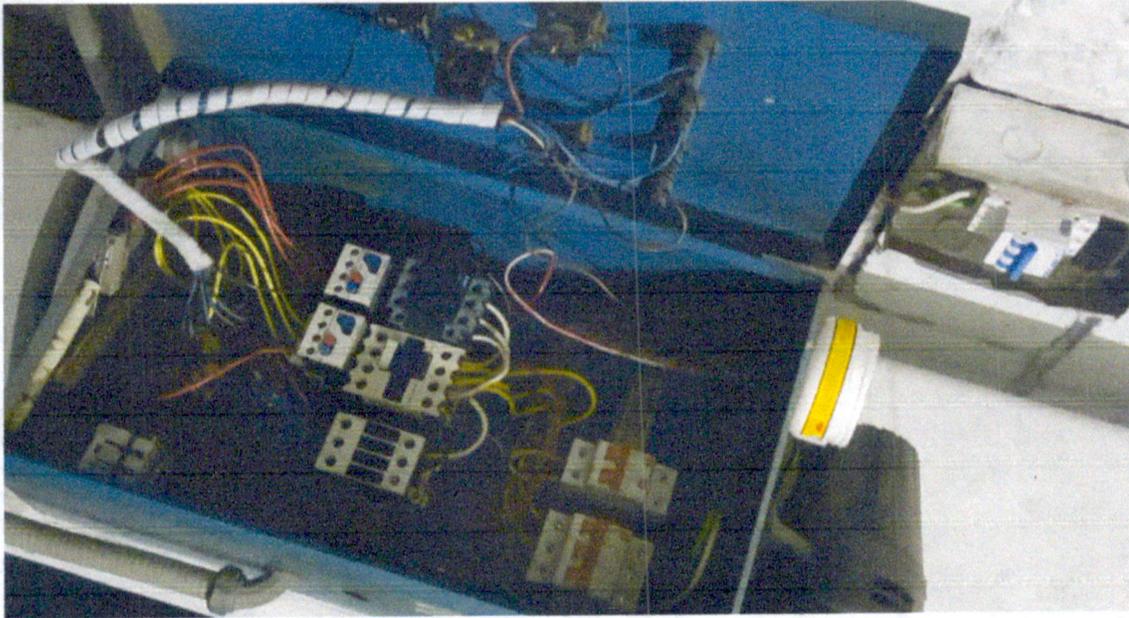


@ = 1 barz de gas que requiere aire exterior del local

7

Tablero Electrico de la caldera que funciona local

47



Sistema electrónico de la caldera que funciona local



JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. TRANSFORMADO
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C. (ACUERDO PCSJA18-11127 DE 12 DE OCTUBRE DE 2018)

En la fecha 10 MAR 2020 pasa al Despacho del señor Juez informando que:

- En el cumplimiento al auto anterior.
- La anterior providencia está ejecutoriada.
- Venció el traslado del recurso de reposición.
- La(s) parte(s) se pronunció (aron) a tiempo: SI _____ NO _____
- Vencido el término conferido en el auto anterior.
- La(s) parte(s) o el auxiliar de la justicia se pronunció (aron) a tiempo: SI _____ NO _____
- Venció el término del traslado anterior.
- El término de emplazamiento venció.
- Liquidación de costas.
- Subsana demanda y/o solicitud a tiempo.
- Venció el término de notificación previsto en los artículos 291 y 292 del C.G.P.
- Venció el término de notificación personal.
- Venció el término de traslado de la(s) liquidación(es) de crédito.
- Solicitud de terminación del proceso.
- Petición de suspensión del proceso.
- Poder o sustitución de poder aportado.
- Renuncia al poder allegado.
- Solicitud de medida(s) cautelar(es).
- Aporta póliza judicial.
- Petición de desglose.
- Respuesta de la Oficina de Registro, inscribe medida: SI _____ NO _____
- Despacho comisorio devuelto. Se cumplió la comisión: SI _____ NO _____
- Resolver la anterior solicitud.
- Requerir y/o designar auxiliar de la justicia.
- Desistimiento tácito.
- Otros: _____


DIANA SUSANA RAMOS GUZMAN
Secretaria