

Señor(a)

JUEZ 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

E.

S.

D.

JUZGADO 47 CIVIL CTO.

JAN 23 '20 AM 9:51

termi.
218
F. F. Rocio

REFERENCIA: PROCESO VERBAL

RADICADO No. 11001310304620170008900

DEMANDANTE: MARIA TERESA BRIGARD DE SAMUDIO.

DEMANDADO: BIOALFA DE COLOMBIA S.A.S.

GERARDO CUERVO CUERVO, abogado en ejercicio, mayor de edad. Con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.102.311 de Engativa, y portador de la Tarjeta Profesional No. 74.028 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la Empresa **BIOALFA DE COLOMBIA S.A.S.** con domicilio en Bogotá D.C., identificada con el NIT **860534966-1** y representada legalmente por el señor **HERNAN JAVIER MORALES ALARCON**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.941.563, por medio del presente escrito concurro ante su Despacho, encontrándome dentro del término legal, a fin de dar contestación y subsanación de la Demanda de la referencia de la siguiente forma;

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es cierto, de acuerdo al certificado de tradición aportado.

AL SEGUNDO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto a que la Señora **MARIA TERESA BRIGARD DE SAMUDIO** es propietaria de la **TERCERA PARTE** del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No **50C-550630**. Por lo demás es una manifestación hecha por la apoderada de la demandante.

AL TERCERO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto a que la Señora **MARIA TERESA BRIGARD DE SAMUDIO** es propietaria de la **TERCERA PARTE** del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No **50C-550630**. Por lo demás es una manifestación hecha por la apoderada de la demandante.

269

AL CUARTO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto a que actualmente se encuentra vigente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado de manera consensual y de forma verbal entre las partes, y EL ARRENDATARIO se encuentra a paz y salvo al día de hoy en el pago del canon por ellos establecido. Por lo demás es una manifestación hecha por la apoderada de la demandante.

AL QUINTO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto a que mi representada desarrolla y ha desarrollado su objeto social, Por lo demás es una manifestación hecha por la apoderada de la demandante.

AL SEXTO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto a que el Sr **HERNAN JAVIER MORALES ALARCON** y **JUDITH FIGUEROA RAMIREZ** tienen su condición de **GERENTE Y SUBGERENTE** de la empresa **BIOALFA DE COLOMBIA S.A.S.** Por lo demás es una manifestación hecha por la apoderada de la demandante.

AL SEPTIMO: NOES CIERTO, el canon de arrendamiento año a año, se ha pagado y se ha incrementado de acuerdo con el I.P.C. establecido por las partes de manera consensuada y aceptada por las mismas, por lo tanto la tabla acá aportada por un valor de \$ 131.399.175 no tiene fundamento legal.

AL OCTAVO: No me consta que se pruebe, ya que los Demandados no tuvieron conocimiento del cómo se realizó y que sustenta la determinación de los evaluadores.

AL NOVENO: No es un Hecho, es una manifestación subjetiva hecha por la apoderada de la Demandante.

AL DECIMO: No es un Hecho, es una manifestación subjetiva hecha por la apoderada de la Demandante.

AL DECIMO PRIMERO: No es un Hecho, es una manifestación subjetiva hecha por la apoderada de la Demandante.

AL DECIMO SEGUNDO: No es un Hecho, es una manifestación subjetiva hecha por la apoderada de la Demandante.

AL DECIMO TERCERO: No es un Hecho, es una manifestación subjetiva hecha por la apoderada de la Demandante.

AL DECIMO CUARTO: No es un Hecho, es una manifestación subjetiva hecha por la apoderada de la Demandante.

AL DECIMO QUINTO: No es un Hecho, es una manifestación subjetiva hecha por la apoderada de la Demandante.

AL DECIMO SEXTO: No es un Hecho, es una manifestación subjetiva hecha por la apoderada de la Demandante.

AL DECIMO SEPTIMO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto a que el 3 de octubre de 2016, se radicó solicitud de conciliación ante el CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA D.C., Por lo demás es una manifestación hecha por la apoderada de la demandante.

AL DECIMO OCTAVO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto a que, la solicitud de conciliación ante el CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA D.C., fue declarada fallida Por lo demás es una manifestación hecha por la apoderada de la demandante.

AL DECIMO NOVENO: No es un Hecho, es una manifestación hecha por la apoderada de la Demandante.

AL VIGESIMO: CIERTO, en cuanto a que por ello se reconoció personería jurídica.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las que señala el demandante, por intermedio de su apoderado, en el libelo correspondiente habida cuenta que carecen de todo fundamento factico y jurídico, para que, en su lugar se despachen éstas desfavorablemente, o se declaren probadas las excepciones previas y de mérito que propondré, además que se condene en costas a la demandante.

EXCEPCIONES DE MÉRITO.

1. **FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** EN el acápite de la **DEMANDA** y correspondiente al capítulo de la **CUANTIA**, la demandante a través de su apoderada manifiesta que, "*Es usted competente, Señor Juez, por la cuantía, la cual estimo en la suma de CIENTO TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$131.399.175) moneda legal colombiana, de acuerdo con lo previsto por los artículos 25 y 26 del Código General del Proceso.*" yerro que se fundamenta en lo siguiente:
 - a. La **DEMANDANTE** sustenta la **CUANTIA**, en cuadro explicativo detallándolo en la **PRETENSION CUARTA**.
 - b. Las **PRETENSIONES** las sustenta o toma como base un avalúo realizado en el mes **AGOSTO** de 2016, tal como lo explica en la **PRETENSION SEGUNDA**.

- 22
- c. LA DEMANDANTE inexplicablemente y sin fundamento legal, aplica el avalúo del 2016 en sus cálculos matemáticos y lo retrocede desde el año 2007, retrotrayéndolo hasta el 2017., y por tanto obteniendo un resultado matemático igual a la suma de CIENTO TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$131.399.175), todo lo cual no es procedente puesto que en el 2017 impetro la presente demanda.
 - d. El Código de Comercio menciona en sus artículos 518 al 524 lo relativo a los contratos de arrendamiento de establecimientos de comercio, sin embargo no existe una norma la cual haga mención al aumento del canon de arrendamiento de locales comerciales, por lo que deben ser las partes de común acuerdo las que determinen en el contrato de arrendamiento el valor del canon de arrendamiento y su incremento anual.
 - e. El artículo 1977 del Código Civil establece "En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario". En el contrato de arrendamiento de establecimientos de comercio las dos partes deben estipular expresamente si se dará anualmente un incremento o no y, en caso afirmativo, se deberá estipular en el contrato de cuánto será.
 - f. La CUANTÍA y su estimación razonada es fundamental para determinar la competencia de un proceso, la misma debe ser debidamente sustentada y en el caso que nos ocupa se está suponiendo unos valores que no tienen el argumento suficiente, pues no se puede tomar un avalúo del inmueble realizado en agosto de 2016 y aplicarlo diez años atrás, donde las condiciones del inmueble o precios del mercado eran totalmente diferentes, es más el avalúo aportado al despacho, manifiesta en su últimas página, "el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir del momento de la visita siempre y cuando no cambien las condiciones macroeconómicas de la economía del país y no se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable." Por lo anterior la CUANTIA en la demanda no se encuentra debida y legalmente sustentada y a todas luces no corresponde a un proceso de conocimiento de JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO.

Artículo 20. Competencia de los jueces civiles del circuito en primera instancia. Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos:

- g. *Corregido por el art. 2, Decreto Nacional 1736 de 2012. De los contenciosos de mayor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria y responsabilidad médica salvo los que le correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa.*

Artículo 25. Cuantía. Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.

- i. *Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).*
- ii. *Son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).*

222

- iii. Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).
- iv. El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda.

2. **INEPTA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES.** Esta defensa previa regulada por el numeral 4° del artículo 100 del Código General del Proceso se presenta como en el presente caso el libelo introductorio adolece de falencias de orden formal, como quiera que existen indebida acumulación de pretensiones.

Ante ese desatino la demanda carece de actitud formal, por lo que de entrada debe declararse próspera esta excepción.

3. **EXCEPCION DEL COBRO DE LO NO DEBIDO.** Esta EXCEPCION, está debidamente fundamentada, en cuanto la parte DEMANDANTE, pretende que mi poderdante, cancele una suma que no le corresponde pagar pues dicha suma, es decir los CIENTO TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$131.399.175) se sustentan o toman como base un avalúo realizado en el mes AGOSTO de 2016, tal como lo explica en la PRETENSION SEGUNDA. Y aplica el avalúo del 2016 en sus cálculos matemáticos y lo retrocede desde el año 2007, retrotrayéndolo hasta el 2017.

El Código de Comercio menciona en sus artículos 518 al 524 lo relativo a los contratos de arrendamiento de establecimientos de comercio, sin embargo no existe una norma la cual haga mención al aumento del canon de arrendamiento de locales comerciales, por lo que deben ser las partes de común acuerdo las que determinen en el contrato de arrendamiento el valor del canon de arrendamiento y su incremento anual.

El artículo 1977 del Código Civil establece “En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario”. En el contrato de arrendamiento de establecimientos de comercio las dos partes deben estipular expresamente si se dará anualmente un incremento o no y, en caso afirmativo, se deberá estipular en el contrato de cuánto será.

4. **EXCEPCIÓN DE PAGO:** Respecto de los pagos de los cánones de arrendamiento hasta el día de hoy se han realizado de parte de mi representada y en ningún momento la DEMANDANTE los ha constituido en mora, como tampoco lo manifiesta en su demanda.

El Código de Comercio menciona en sus artículos 518 al 524 lo relativo a los contratos de arrendamiento de establecimientos de comercio, sin embargo no existe una norma la cual haga mención al aumento del canon de arrendamiento de locales comerciales, por lo que deben ser las partes de común acuerdo las que determinen en el contrato de arrendamiento el valor del canon de arrendamiento y su incremento anual.

223

El artículo 1977 del Código Civil establece "En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario". En el contrato de arrendamiento de establecimientos de comercio las dos partes deben estipular expresamente si se dará anualmente un incremento o no y, en caso afirmativo, se deberá estipular en el contrato de cuánto será.

5. **EXCEPCION GENERICA.** Cualquier otra excepción que del debate del proceso resultare probada y que su declaratoria pueda hacerse oficiosamente.

PRUEBAS

Solicito señor Juez, muy cordialmente, tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Poder a mi favor, debidamente autenticado, el cual obra en el proceso.
2. Certificado de Cámara de Comercio correspondiente a mi representada es decir la empresa **BIOALFA DE COLOMBIA S.A.S.** con domicilio en Bogotá D.C., identificada con el NIT **860534966-1**, el cual obra en el proceso.
3. De igual forma estamos dispuestos a aportar las demás que sean necesarias.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito muy cordialmente, señor Juez, fijar fecha y hora para que la Señora **MARIA TERESA BRIGARD DE SAMUDIO**, absuelva ante su despacho, interrogatorio, que formularé en el momento que su señoría lo indique.

TESTIMONIAL:

Con el fin de absolver interrogatorio sobre los hechos y lo expresado en esta contestación, solicito respetuosamente a su Señoría se sirva fijar fecha y hora de la audiencia respectiva en la que se deberá evacuar la prueba de testimonio, para que depongan lo que les conste sobre los hechos de la demanda y su correspondiente contestación a:

1. Sr. **HERNAN JAVIER MORALES ALARCON**, mayor de edad y vecino de Bogotá, y a quién podrá notificar en la Calle 75 A No 23- 29 Bogotá, Colombia.
2. Sra. **LUZ AMALIA VASQUEZ FORERO**, mayor de edad y vecina de Bogotá, y a quién podrá notificar en la Calle 75 A No 23- 29 Bogotá, Colombia.

224

PERITAZGO:

Solicito al Sr Juez, se sirva nombrar al auxiliar de la justicia (perito) a fin de que lleve a cabo peritaje sobre el bien inmueble objeto de la demanda por ser conducente.

PROCESO Y COMPETENCIA

Es Usted, competente, Señor Juez, para conocer del presente, por encontrarse bajo su trámite el proceso principal.

ANEXOS

Los relacionados en el acápite de pruebas.

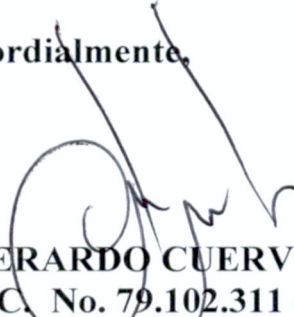
NOTIFICACIONES

El demandante y la demandada las recibe en el lugar indicado en la demanda.

El Suscrito apoderado judicial recibe notificaciones en la secretaria de su Despacho o en la Avenida Jiménez No.9-43 oficina 510 de Bogotá D.C.
e mail: omarfajardo427@hotmail.com o e mail: gccasesorias@gmail.com

Del Señor Juez.

Cordialmente,



GERARDO CUERVO CUERVO,
C.C. No. 79.102.311 de Bogotá
T.P. 74.028 del C.S. de la J.


República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado 47 Civil del Circuito de
Bogotá, D.C.
Cancillería Superior
de la Judicatura

ENTRADA AL DESPACHO

Al despacho del (e) señor juez hoy **12 FEB. 2020**

Observaciones:
Allega contestación

Secretario(a): [Signature]

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., 24 FEB. 2020

Expediente No. 110013103046-2017-00089-00
Clase: verbal.

Téngase en cuenta en el momento oportuno, la contestación de la demanda presentada en término por parte de la demandada, por conducto de su apoderado judicial, por secretaria fíjese la misma - folios 218 al 224 de este cuaderno – tal y como lo ordena el artículo 370 del Código General del Proceso.

Notifíquese

AURA ESCOBAR CASTELLANOS
Jueza

JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICO EN EL
ESTADO 21 HOY 25 FEB. 2020

Secretaria



Juzgado 47 Civil del Circuito de
Bogotá, D.C.

TRASLADO ART. 110 C.O.P

SE CORRE TRASLADO POR 3 DÍAS

LISTA DE FECHA: 15 SET. 2020
SECRETARIA