

CONTESTACION DE LA DEMANDA

rafaela pitalua <rpitalua2014@yahoo.es>

Vie 19/03/2021 16:00

Para: Juzgado 11 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; mati2011mar@gmail.com <mati2011mar@gmail.com>; gerencia@tupredio.com <gerencia@tupredio.com>; juan.galofre@galofreyasociados.com <juan.galofre@galofreyasociados.com>

 10 archivos adjuntos (16 MB)

ANEXO 1 Carta radicada a Nobilis 04sep19.pdf; Anexo 2 Carta Solicitud Acuerdo de pago y no prorroga del contrato a Nobilis 27 jun2020.pdf; Anexo 3 RESPUESTA DE INMOBILIARIA NOBILIS 16 jul20.pdf; Anexo 4. Carta enviada RESPUESTA a Nobilis, 22jul20.pdf; ANEXO 4. CORREO RESPUESTA A NOBILIS 27jul2020.pdf; Anexo 5 CDT certificación Gudrum (2).pdf; ANEXO 6. ACTA ENTREGA DEL INMUEBLE CALLE 72 Nro. 20-28 Bogotá D.C. 18mar2021.pdf; ANEXO 7. AUTO ADMISORIO DEMANDA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.pdf; ANEXO 8.CARTA RESPUESTA DEFINITIVA QUEJA EN ALCALDÍA, NOBILIS 04ene2021.pdf; CONTESTACION DEMANDA ARTURO RIVERA DEFINITIVA.pdf;

Señor

JUEZ ONCE (11) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA: CONTESTACION DEMANDA

PROCESO EJECUTIVO: 110014189011-2020-00655-00

DEMANDANTE: NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S NIT: 900.030.374-2

DEMANDADO: JORGE ARTURO RIVERA VARGAS Y OTROS

RAFAELA LUISA PITALUA QUINÓNES, en mi calidad de apoderada judicial del señor **JORGE ARTURO RIVERA VARGAS** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, encontrándome dentro del término legal, respetuosamente me permito remitir contestación a la Demanda Ejecutiva de la Referencia con sus respectivos anexos.

Cordialmente:

RAFAELA LUISA PITALUA QUIÑONES
C.C. NRO. 22644922
TP. NRO. 140.162 del C.S.J

Bogotá, septiembre 4 de 2019

Señores/ Señoras

Inmobiliaria Industrial de Colombia S.A.S

NOBILIS

Ciudad

Cordial Saludo;



Presento informe de las condiciones en las que hallé la casa- local que tomé en arriendo, ubicada en la calle 72 # 20-28:

En algunas partes de la casa, el piso de tabla se encuentra averiado, debido al desgaste y pudrimiento de la madera, esto ocurre en la pequeña tarima del primer piso, en la parte baja de esa tarima, en el cuarto principal del segundo piso y en la entrada del baño del segundo piso, el baño del segundo de esta zona esta desnivelado y causa que el agua se vaya por las averías, nuestra preocupación son los hundimientos que podrían agravarse. Además, doy en conocimiento que la mitad de la casa está sin luz, no cuenta con servicio de energía.

También deseo sugerir colocar un medidor/ contador de luz "en mi local" para saber el volumen de energía que se consume, esto permitiría más claridad y organización sobre las cuotas respectivas.

Por otra parte, pongo a aprobación y consideración de ustedes algunos arreglos y adecuaciones que deseo hacerle al local si me lo permitieran, que además correrían por mi cuenta:

- 1) Adecuar el sector que corresponde a la cocina, específicamente quiero saber si es posible ampliar la puerta para transformar el espacio en el lugar de la barra.

Reitero mi agrado en haber establecido vínculos con la empresa y deseo de corazón que continúen de manera leal y satisfactoria estos vínculos comerciales. Agradezco todas las colaboraciones prestadas.

Cordialmente

JORGE ARTURO RIVERA VARGAS

CC. 7546867

mitierrartevrumba@hotmail.com

310 2472204

SOLICITUD DE ACUERDO DE PAGO, FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y NO PRORROGA DEL CONTRATO



Jorge Arturo Rivera Vargas
gerencia@tupredio.com

27 jun.
⋮

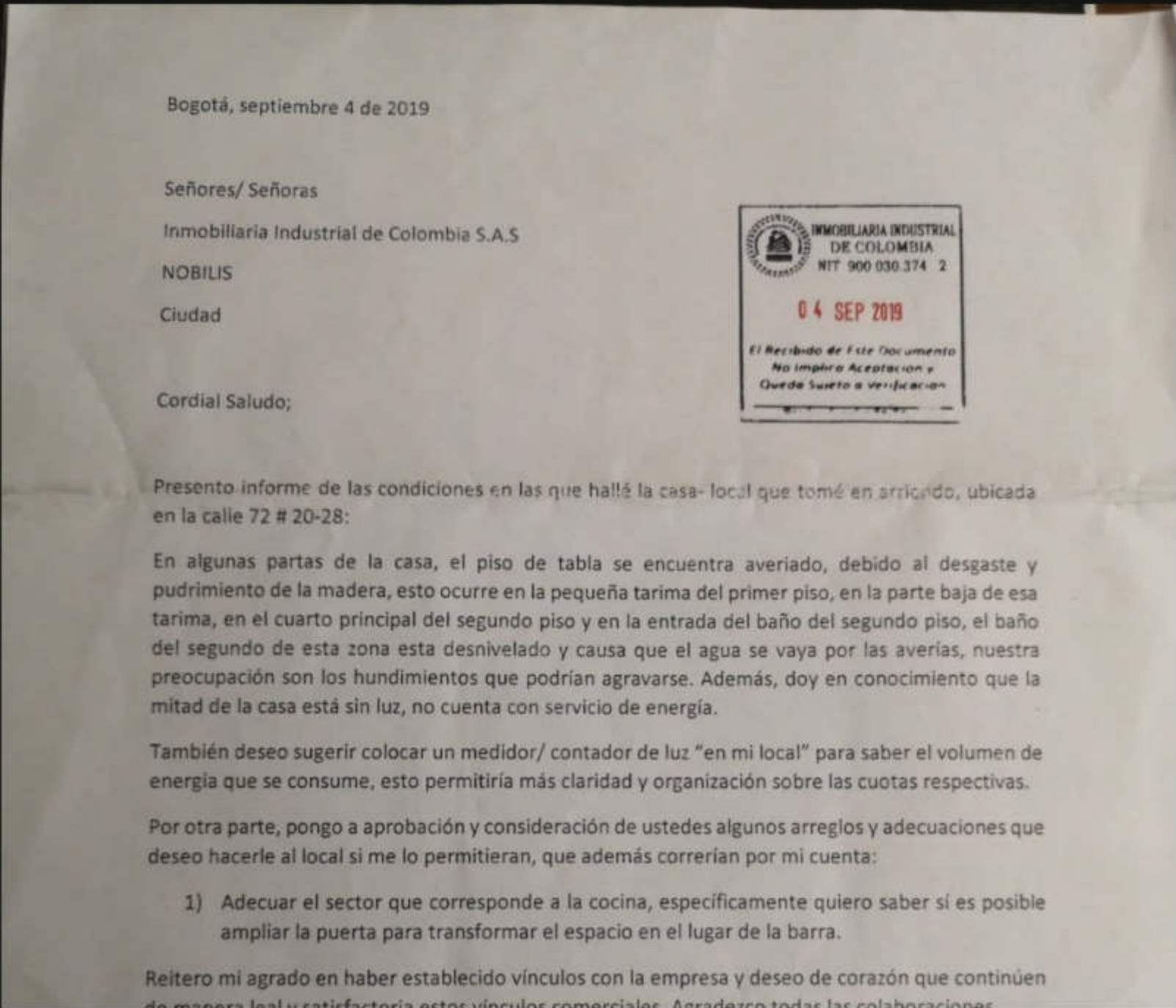


Carta a Inmobiliaria Nobilis asun...
JPG - 118 KB



carta cor
DOC - 39 K

🔗 2 archivos adjuntos (157 KB)



Responder

Bogotá, 27 de junio de 2020

Señores
INMOBILIARIA NOBILIS
Inmobiliaria Industrial de Colombia S.A.S.
CIUDAD

REFERENCIA: CONTRATO No. 0217. INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 72 No. 20-28 SEGUNDO PISO, BOGOTÁ D.C.

ASUNTO: SOLICITUD DE ACUERDO DE PAGO, FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y NO PRORROGA DEL CONTRATO.

Cordial saludo, teniendo en cuenta que el gobierno nacional declaró la emergencia sanitaria por el coronavirus (COVID19), en la que exclusivamente estipuló el cierre de bares, discotecas, restaurantes entre otros; dicha medida nos ha afectado de manera directa ya que nos vimos obligados a cerrar desde el mes de marzo, debido a que el servicio que presto es la de Bar - Galería - Eventos artísticos; sumado a esto, desde que me mudé no fue posible llevar a cabo en su totalidad el objeto para el cual era destinado el inmueble, puesto que el primer piso ha estado sin luz por daños eléctricos ya existentes, que reporté junto a otros daños de manera escrita y en persona, que nunca fue solucionado hasta la fecha. Sin embargo hasta el mes inicio de la pandemia en Colombia estuve a paz y salvo con el canon de arrendamiento.

En consecuencia, de lo anterior estoy afectado económicamente, razón por la cual me encuentro atrasado con los canones de arrendamiento, por lo que le solicito encarecidamente la terminación unilateral del contrato, así mismo la no prórroga de este. De igual manera solicito se me brinde una facilidad de pago con los cánones de arrendamiento adeudados, es decir de tener la posibilidad de poder cancelar en cuotas, debido que el monto total del dinero no lo tengo en el momento, no estamos trabajando; y hacerle la entrega del inmueble a más tardar el día 15 de julio, ya que nos encontramos en la búsqueda de un lugar en donde guardar los bienes muebles. Tengo la total disposición en cumplir con la deuda, sólo necesito, como dije anteriormente, tener la posibilidad de pagar a plazos, mientras pasa esta cuarentena y la actividad económica que me ocupa pueda ser reestablecida y recuperada.

Así mismo traigo a colación lo citado en el decreto 579 del 2020 en el que se estipula lo siguiente:

Artículo 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

De ante mano le agradezco por su gentil y solidaria atención en estos momentos tan duros para el país y para los pequeños comerciantes los cuales hemos tenido grandes pérdidas económicas.

Cordialmente

JORGE ARTURO RIVERA VARGAS
CC 7546867

Tel. 3102472204
mitierrarteyrumba@hotmail.com



NOBILIS
Inmobiliaria Industrial de Colombia S.A.S
NIT. 900.030.374-2

M. A. 2005086

Bogotá D.C., Julio 10 de 2020
Nobilis – 00001245- 2020

Señores:

JORGE ARTURO RIVERA FRANCO

ARRENDATARIO

GUUDRUN CHRISTA KERN

DEUDOR SOLIDARIO

Arrendatarios

Asunto: Respuesta a su correo electrónico.

Referencia: Inmueble ubicado en la Calle 72 No. 20-28, Piso 2.

Nuestra inmobiliaria comprende la situación de emergencia que estamos viviendo a nivel mundial con la llegada del COVID-19 generando un gran impacto en la economía de todos los colombianos, lo cual no obsta para que debamos seguir cumpliendo con nuestras obligaciones contractuales.

Por lo cual atentamente nos permitimos brindar respuesta a su correo electrónico, basados en los siguientes:

HECHOS

1. Que el 17 de Septiembre de 2019, se suscribió contrato de arrendamiento de **TIPO COMERCIAL**, sobre el inmueble ubicado Calle 72 No. 20-28, Piso 2. entre **JORGE ARTURO RIVERA FRANCO**, como arrendatario, **GUUDRUN CHRISTA KERN**, como deudor solidario, y con INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S., identificada con Nit. 900.030.374-2 como ARRENDADOR.
2. Que los extremos del contrato quedaron pactados de la siguiente manera:
Fecha de inicio del contrato: Primero (01) de Agosto de 2019
Fecha de terminación del contrato: Treinta (30) de Julio de 2020
3. Que el arrendatario ha venido presentando mora en sus pagos desde el mes de Febrero de 2.020.
4. Que no es cierto que el arrendatario se encuentre al día en los pagos de arrendamiento hasta el mes de Marzo, pues su ultimo pago reflejado corresponde al mes de Febrero, el cual pago el 27 de Marzo.
5. Que a la fecha el arrendatario NO HA PAGADO el canon de arrendamiento del mes de Marzo de 2.020.
6. Que a la fecha el arrendatario NO HA PAGADO el canon de arrendamiento del mes de Abril de 2.020.
7. Que a la fecha el arrendatario NO HA PAGADO el canon de arrendamiento del mes de Mayo de 2.020.
8. Que a la fecha el arrendatario NO HA PAGADO el canon de arrendamiento del mes de Junio de 2.020.
9. Que a la fecha el arrendatario NO HA PAGADO el canon de arrendamiento del mes de Julio de 2.020.
10. Que durante los meses de Marzo a Junio, se requirió al arrendatario telefónicamente para que efectuara sus pagos, sin ninguna respuesta.
11. Que solo hasta el 30 de Junio se recibe un correo del arrendatario solicitando la terminación del contrato de arrendamiento.

Oficina Principal: Cra. 65 B No. 67-53, PBX: 3827701,
Celular: 312-4498068 - Bogotá – Colombia
Correo electrónico: gerencia@tupredio.com
www.tupredio.com



NOBILIS
Inmobiliaria Industrial de Colombia S.A.S
NIT. 900.030.374-2

Basados en los anteriores hechos, respetuosamente nos permitimos precisar las siguientes:

CONSIDERACIONES JURIDICAS

Frente a los requerimientos planteados por el arrendatario en su solicitud, se hace necesario que se tengan en cuenta las siguientes consideraciones jurídicas extractadas de nuestro ordenamiento jurídico, código civil colombianas, e igualmente a lo pactado expresamente en el contrato de arrendamiento, así:

1. Dentro del documento contentivo denominado **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A COMERCIO”**, el cual es plenamente fuente de obligaciones, se encuentran contempladas las estipulaciones asentadas por las partes, conforme lo señala el Código Civil en sus Arts.: **ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>**. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.* **ARTICULO 1603. <EJECUCIÓN DE BUENA FE>**. *Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.*, por ende, solo podrá ser invalidado por su consentimiento mutuo o por las vicisitudes que devengan en la ejecución del contrato, entre ellas, el **incumplimiento** de alguna de las partes.
2. Ahora bien, la compañía amplía el plazo de los pagos de arrendamientos a los arrendatarios hasta el 30 de Junio, sin que el arrendatario hubiese efectuado ningún pago.
3. Que, el art. 3 del Decreto 797 de 2020, para que el arrendatario pueda terminar unilateralmente el contrato deberá estar al día con el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como con las demás obligaciones pecuniarias a su cargo hasta la fecha de terminación del contrato. Artículo 3. *Terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial.* Los arrendatarios de locales comerciales a los que se refiere el artículo anterior podrán terminar unilateralmente su contrato de arrendamiento, hasta el 31 de agosto de 2020. Como consecuencia directa de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de local comercial, el arrendatario será obligado al pago del valor correspondiente a un tercio de la cláusula penal pactada en el contrato, sin que proceda cualquier otra penalidad, multa o sanción.
4. **De igual manera, el ARTICULO 2003. Reza “RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA FINALIZACION DEL CONTRATO”**. *Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio. Podrá, con todo, eximirse de este pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando, al efecto, fianza u otra seguridad competente.* **(negritas fuera de texto)**

CONTESTACIÓN

En relación con su solicitud de terminación del contrato de arrendamiento, usted puede dar por terminado el contrato, pero no en la manera, ni forma que lo pretende terminar, por cuanto se debe tener en cuenta lo siguiente, en relación con la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y entrega del inmueble:

1. La compañía ARRENDADORA, aceptará la terminación del contrato de arrendamiento y entrega del inmueble UNICA Y EXCLUSIVAMENTE, sobre las siguientes condiciones:
 - a. El inmueble será recibido con fecha máxima el 30 de Julio de 2020.



NOBILIS
Inmobiliaria Industrial de Colombia S.A.S
NIT. 900.030.374-2

- b. El arrendatario cancela como penalidad por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, el rubro equivalente a un canon de arrendamiento vigente en este contrato, sin lugar a descuentos.
- c. El arrendatario deberá encontrarse completamente al día en los pagos de arrendamientos adeudados a la compañía MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO Y JULIO DE 2020.
- d. Previo a la entrega, **se agendará una visita antes de la entrega, para** verificar su estado de conservación contra el inventario levantado originalmente, el inmueble se debe entregar en el mismo estado en que les fue entregado incluyendo pintura, lavado de tapete con maquina (si es el caso), y todos los demás elementos funcionando y en buen estado. **(Le recordamos que esta cita se agenda una sola vez y solicitamos que para los efectos legales pertinentes se encuentre una persona mayor de edad quien la atienda, es importante entender que esto es solo una visita, no es la entrega del inmueble.**
- e. De la misma manera deberán suministrar a través de correo electrónico, los tres últimos recibos de servicios públicos debidamente cancelados, con el fin de preparar la provisión de servicios que ha de dejarse, para cubrir los servicios causados y no pagados que van a llegar posteriormente a la entrega del inmueble por parte de Uds., esta provisión se recibirá única y exclusivamente antes de la entrega del predio, se le habilitará un código de barras para dicho pago.
- f. Si existen líneas o servicios adicionales a nombre del arrendatario, que hayan sido adquiridos dentro del transcurso de este contrato, usted deberá realizar el trámite correspondiente para su respectiva desinstalación, concepto, proceso y pago que será única y exclusivamente a su cargo, hasta el retiro definitivo del inmueble.
- g. Para la fecha de entrega, es decir a **30**, el inmueble deberá encontrarse completamente desocupado, aseado y pintado.
- h. Deberá encontrarse completamente al día en el pago de arrendamientos, en la fecha del mes causado, es decir Julio de 2020.

Consideramos, Señor Arrendatario, que en este caso es una excelente opción que se les brinda para la terminación del contrato de arrendamiento, en los términos propuestos, pues les evitara la prolongación del contrato en los tiempos pactados y posiblemente incrementos.

En estos términos se da respuesta a su petición.

Para ampliar la respuesta y coordinar los temas pertinentes a la entrega del inmueble colocamos a su disposición a los siguientes datos de contacto:

CORREO ELECTRONICO: gerencia@tupredio.com
Telefono fijo: 8056826
Celulares: 3124498068 – 3123666667

Saludos cordiales,

GUILLERMO ARTURO CABREJO CARDENAS
Representante Legal
INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S.

Bogotá D.C. Julio 22

Señores:

NOBILIS S.A.S

INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S

Arrendador

REFERENCIA: Inmueble ubicado en la calle 72 No 20-28 piso 2

ASUNTO: Respuesta a su correo electrónico de Julio 10 de 2020

Atentamente me permito dar respuesta a su correo electrónico basado en los siguientes

HECHOS:

1. Que el 17 de Septiembre de 2019 se suscribió un contrato de arrendamiento de **TIPO COMERCIAL** sobre el inmueble ubicado en la **Calle 72 No 20-28, segundo piso**, Bogotá D.C. entre **JORGE ARTURO RIVERA VARGAS** como **ARRENDATARIO**, **GUDRUN CHRISTA KERN** como **DEUDOR SOLIDARIO** e **INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S - NOBILIS S.A.S.** identificada con Nit. 900.030.374.2 como **ARRENDADOR**
2. .Que los extremos del contrato quedaron pactados de la siguiente manera: La fecha de inicio del contrato es a partir del primero (01) de Agosto de 2019 hasta el treinta (30) de Julio de 2020.
3. Que el **destino objeto** para el cual fue arrendado el inmueble es para **actividad comercial** que consiste en **BAR - ANTICUARIO – GALERÍA**
4. Que el Gobierno nacional declaró la emergencia sanitaria por el coronavirus (COVID19), en la que estipuló el cierre de bares, discotecas, restaurantes entre otros, dicha medida me afectó de manera directa ya que me obligó a suspender mi actividad económica desde el mes de marzo, debido a que el servicio que presto es la de Bar-Galería- Anticuario- Eventos artísticos.

5. Que durante el mes de Agosto de 2019 informé, varias veces, telefónicamente, los daños en que hallé el inmueble; recalcando que el primer piso NO TENÍA SERVICIO DE ENERGÍA.
6. Que al NO TENER RESULTADO DEL INFORME, el cuatro (4) de Septiembre de 2019 llevé a las instalaciones del ARRENDADOR una carta la cual quedó radicada.
7. Que la carta radicada el cuatro (4) de Septiembre de 2020 en la recepción del ARRENDADOR informa los daños y condiciones en que hallé el inmueble:
8. Que a finales del mes de septiembre me llamaron de parte del ARRENDADOR para recibir una visita del electricista, señor VÍCTOR MACÍAS, a quien recibí en el inmueble para ver cómo se podía instalar un contador de energía derivado interno y además tuvo conocimiento de la falta de energía en el primer piso.
9. Que es cierto que he venido presentando mora en los pagos desde el mes de Febrero de 2020.
10. Que es cierto que pagué hasta el mes de Febrero de 2020, y que el pago lo realicé el 27 de Marzo de 2020.
11. Es cierto que no he pagado el canon de arrendamiento correspondiente al mes de Marzo de 2020.
12. Es cierto que no he pagado el canon de arrendamiento correspondiente al mes de Abril de 2020.
13. Es cierto que no he pagado el canon de arrendamiento correspondiente el mes de Mayo de 2020.
14. Es cierto que no he pagado el canon de arrendamiento correspondiente al mes de Junio de 2020.
15. Es cierto que no he pagado el canon de arrendamiento correspondiente al mes de Julio de 2020.
16. Que **NO** es cierto que de Marzo a Junio el arrendador me haya requerido ni telefónicamente, ni por ningún medio para efectuar los pagos de los cánones de arrendamiento adeudados por mí, sólo me llamó el 11 de Junio de 2020.

17. Que el 27 de Junio de 2020 ENVIÉ oportunamente dentro de la vigencia del decreto 579 del 2020, un correo electrónico AL ARRENDADOR solicitando ACUERDO DE PAGO, FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y NO PRÓRROGA DEL CONTRATO,
18. Que en el correo electrónico que envié el 27 de Junio de 2020 estipulé las razones, entre ellas la FALTA DE ENERGÍA, por las cuales no he podido gozar del destino objeto para el cual tomé en arriendo el inmueble; estoy afectado económicamente y no he podido cumplir con mis obligaciones. En él también estipula mi total disposición en llegar a un feliz término.
19. Que en el correo electrónico que envié el 27 de Junio de 2020 va adjunta la carta que radiqué el cuatro (04) de Septiembre de 2019 en la recepción del ARRENDADOR.
20. Que cada vez que hablé sobre la reclamación de la falta de intervenir o arreglar los daños en que se encuentra el inmueble, me evaden.
21. Que hasta el día de hoy no me solucionaron la falta de energía en el primer piso, ni demás daños.
22. Que ni me instalaron ni me permitieron instalar por mi propia cuenta un contador de energía interno.
23. Que recibí en el inmueble el día 20 de Septiembre de 2019 un sobre el cual contenía una copia del contrato de arrendamiento y una carta con asunto: Entrega de contrato de arrendamiento (Ley 820 de 2003). En esta carta, entre otras palabras dice: “... **nuestro compromiso con el cliente es un servicio de excelencia, de calidad y de mejoramiento continuo en los servicios que ofrecemos. Estaremos en permanente comunicación con información útil y acorde a sus necesidades...**” “... **Es importante que tengan presente que a partir de la entrega formal del inmueble cuenta con una garantía de 30 días, para reporte de daños en el mismo...**” “... **le reiteramos nuestro compromiso de mejoramiento continuo para satisfacer sus necesidades**” carta firmada por **GUILLERMO ARTURO CABREJO C., REPRESENTANTE LEGAL de INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S,A,S – ARRENDADOR.**
24. Que me siento **frustrado** por **no** ver realizado su compromiso hasta el día de hoy.

25. Que no he podido disfrutar el goce y naturaleza para el cual tomé en arriendo el inmueble.

26. Que la compañía ARRENDADORA acepta la terminación del contrato y entrega del inmueble ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE sobre la condición de encontrarme completamente al día en el pago de los arrendamientos en la fecha del mes causado, es decir, a Julio de 2020

27. Que no tengo dinero y estoy imposibilitado para cumplir con mis obligaciones. Basado en los anteriores hechos, respetuosamente me permito precisar lo siguiente:

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Frente a los términos y condicionamiento expuestos y planteados por el ARRENDADOR en su respuesta enviada a mi correo electrónico el 10 de Julio de 2020, se hace necesario que se tengan en cuenta las siguientes consideraciones jurídicas extractadas de nuestro ordenamiento jurídico , Código Civil colombiano, igualmente a lo pactado expresamente en el contrato de arrendamiento, así:

Es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y, como consecuencia de su fuerza obligatoria, el que las partes deban ejecutar las prestaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna, de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del cocontratante, según el caso y los términos del contrato). (...). En efecto, el contrato, expresión de la autonomía de la voluntad, se rige por el principio “lex contractus, pacta sunt servanda”, consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual los contratos válidamente celebrados son ley para las partes y sólo pueden ser invalidados por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales. En concordancia con la norma anterior, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin cláusula especial. (...). En los contratos bilaterales y conmutativos -como son comúnmente los celebrados por la

administración-, teniendo en cuenta la correlación de las obligaciones surgidas del contrato y la simetría o equilibrio de prestaciones e intereses que debe guardar y preservarse (arts. 1494, 1495, 1530 y ss. 1551 y ss. Código Civil), la parte que pretende exigir la responsabilidad del otro por una conducta alejada del contenido del título obligacional debe demostrar que, habiendo cumplido por su parte las obligaciones del contrato, su cocontratante no cumplió con las suyas, así como los perjuicios que haya podido sufrir.

FUENTE FORMAL: CÓDIGO CIVIL - ARTICULO 1602 / CÓDIGO CIVIL - ARTICULO 1603 / CÓDIGO CIVIL - ARTICULO 1494 / CÓDIGO CIVIL - ARTICULO 1495 / CÓDIGO CIVIL - ARTICULO 1530 / CÓDIGO CIVIL - ARTICULO 1551

El artículo 1609 del Código Civil prevé que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos. Norma que, además de regular la mora en los contratos bilaterales, que descansa en el aforismo con arreglo al cual “la mora de uno purga la mora del otro”, consagra la exceptio non adimpleti contractus, medio de defensa que puede invocar una de las partes del contrato cuando no ha cumplido porque la otra tampoco lo ha hecho

FUENTE FORMAL: CÓDIGO CIVIL - ARTICULO 1609

CONTESTACIÓN

En esta carta como en la anterior, y teniendo en cuenta lo arriba expuesto, les **reconfirmo mi disposición para llegar a un acuerdo que beneficie a ambas partes y logre un equilibrio sin abusos de derecho, convencido que es la opción más idónea ante la situación de emergencia que vivimos.** Por otra parte, teniendo en cuenta que la **prestación contractual** de poder usar el inmueble es una **prestación esencial de la naturaleza del contrato de arrendamiento**, y que **hay una frustración de la naturaleza del contrato ajenas a mi voluntad**, considerando también debido al objeto de uso comercial (Bar- Anticuario-Galeria) hubo que acatar al decreto legislativo del 797, Resolución 453 del 18 de marzo del 2020, en el que los ministerios de salud y protección social y de comercio, Industria y Turismo *adoptaron “como medida sanitaria preventiva y de control en todo el territorio*

nacional la clausura de todos los establecimiento y locales comerciales de esparcimiento y diversión; de baile; ocio y entretenimiento y de juegos de azar y de apuestas tales como casinos, bingos y terminales de juegos de videos". Decretos que entonces nos obligó a cerrar hasta nueva orden, es decir **estoy limitado al dominio** por orden y decretos del gobierno nacional en medio de un contexto de emergencia sanitaria y económica mundial, que se suma a las imposibilidades que no me permitieron seguir usando el inmueble para los fines que contraté. **Estoy imposibilitado para cumplir mis obligaciones.**

Sin otro particular, espero respuesta a la presente y a la carta enviada el 27 de junio de la presente anualidad.

Para ampliar la respuesta y coordinar la hora y el día de reunión, coloco a su disposición los siguientes datos de contacto:

CORREOS ELECTRÓNICOS:

mitierrarteyrumba@hotmail.com vivemitierra2@gmail.com

TELÉFONO MÓVIL: 3102472204

Saludos cordiales

JORGE ARTURO RIVERA VARGAS

ARRENDATARIO

Anexos

1. Carta del 19 de Septiembre de 2019, asunto : Entrega contrato de arrendamiento (Ley 820 de 2009)
2. Carta del 4 de Septiembre de 2019, Informe daños, Radicada en su despacho.



Jorge Arturo Rivera Vargas

gerencia@tupredio.com

27/7/2020



CARTA RESPUESTA 1 a Nobilis...

DOCX - 20 KB



CAR

DOC

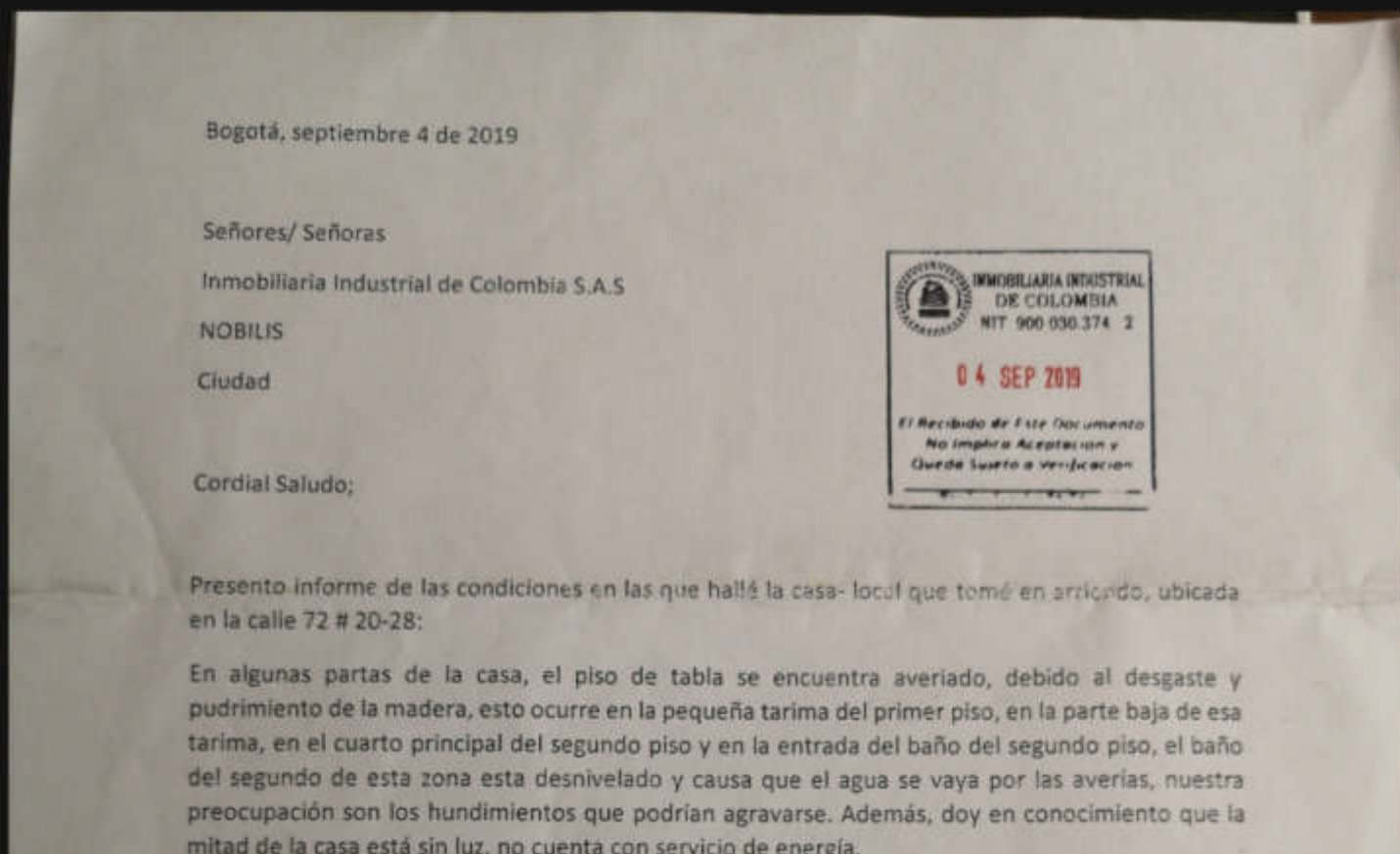
🔗 2 archivos adjuntos (56 KB)

Respetado Señor:

De conformidad a su correo electronico del 23 de Julio de 2020, adjunto a la presente 2 cartas adicionales.
POR FAVOR ACUSAR RECIBO DE LA PRESENTE

Sin otro particular,

JORGE ARTURO RIVERA VARGAS



Responder



Señor(a)

A QUIEN INTERESE**Ref. Certificación**

Cordial saludo,

Por medio de la presente nos permitimos informar que BANCOLOMBIA S.A. expidió a favor de:

GUDRUN CHRISTA KERN

(indicar en este espacio el nombre de la persona natural o jurídica titular(es) del CDT), quien(es) se identifica(n) con

C.E 300935

(indicar en este espacio el documento de identidad o NIT del (los) titular(es) del CDT) el

CDT No. **4581988**

, el cual tiene las siguientes condiciones a la fecha:

Modalidad	CDT T FIJA NO CAPITALIZABLE 360-539
Valor del título	300000000
Plazo	360
Periodicidad	ANUAL
Base de liquidación	360
Tasa Efectiva periodo	4.5
Tasa Nominal periodo	4.5
Puntos adicionales (si es Tasa Variable)	
Índice (si es Tasa Variable)	
Fecha de apertura	26032018
Fecha de vencimiento	26032020
Fecha de renovación	26032019

Estamos a su disposición para confirmar la anterior información, en el teléfono **7437158****BOGOTA**o en nuestra sucursal **PORCIUNCULA**

de la ciudad de

CALLE 72 N 10 34 LOCAL 255

ubicada en la siguiente dirección

Doc. ta - Or. 462 La Porciuncula

Cédula N. **MONICA AVILA**

Nombre Empleado

Cargo **ASESOR INTEGRAL**

Bogota: 18/03/21

Ref: Entrega de inmueble ubicado en la calle 72 Nro. 20-28 de Bogotá D.C.

Siendo las 11:36 nos reunimos los señores Jorge Arturo Rivera Vargas con cédula de ciudadanía 7546867 en calidad de Arrendatario y el señor Guillermo Cobrej^r en calidad de arrendador identificado con cédula de ciudadanía 4281399, para que el primero haga entrega del inmueble que fue entregado en arrendamiento, ubicado en la calle 72 Nro. 20-28 de Bogotá D.C., al referido señor quien actúa en nombre y representación de la Inmobiliaria Industrial de Colombia quien solicitó la entrega del predio.

Dejo constancia que el referido inmueble se entrega en las mismas condiciones en que fue recibido en el mes de agosto de 2019 y que a partir de la fecha, las llaves del predio estarán en poder del Arrendador.

Quien entrega

JORGE ARTURO RIVERA VARGAS

Cédula 7546867

Teléfono 3102472204

Correo electrónico vivemitierra2@ gmail

Quien recibe:

Cédula

Teléfono

Correo electrónico

se Reciben 6 llaves



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES

Bogotá D.C., 23/02/2021

Auto No. 22236

“Por el cual se admite una demanda”

Acción de protección al Consumidor

Radicado No. 20-475059

Demandante: JORGE ARTURO RIVERA VARGAS Y GUDRUN CHRISTA KERN

Demandado: INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S.

Subsanada en legal forma la demanda y reunidos los requisitos contemplados en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones previstas en la Ley 1480 de 2011, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Admitir la demanda de menor cuantía, instaurada por **JORGE ARTURO RIVERA VARGAS** y **GUDRUN CHRISTA KERN** en contra de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S.**, en el marco de la acción de protección al consumidor prevista en el artículo 56 de la Ley 1480 de 2011¹.

SEGUNDO: A la presente demanda se le imprimirá el trámite del proceso verbal, contemplado en el artículo 368 del Código General del Proceso y siguientes, con observancia de las reglas especiales contenidas en el artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

TERCERO: Por secretaría, notifíquese al demandado el presente proveído por el medio más expedito, dejando las constancia del acto de notificación, informándole al demandado que cuenta con el término de veinte (20) días hábiles siguientes a la notificación de la presente providencia, para ejercer su derecho de defensa o contradicción, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 369 del Código General del Proceso.

CUARTO: Adviértase al demandado que agotado el proceso judicial, cuando la decisión sea favorable al consumidor, se podrá imponer al productor y/o proveedor, además de la condena que corresponda, una sanción de hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio.

QUINTO: Se reconoce personería para actuar a la Abogada **RAFAELA LUISA PITALÚA QUIÑONES** como apoderada judicial de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE

Firmado digitalmente
 por: SERGIO ESTEBAN
 MORENO ROZO
 Fecha: 2021.02.23
 16:31:30 COT
 Razón: Delegatura
 Asuntos Jurisdiccionales
 Ubicación: Bogotá,
 Colombia

SERGIO ESTEBAN MORENO ROZO²

¹ Tenga en cuenta que la Superintendencia de industria y Comercio tiene un término para decidir de fondo las pretensiones solicitadas con la presente demanda de un (1) año contabilizado a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda al extremo demandado, prorrogable por una sola vez hasta por seis (6) meses más (Art. 121 de C.G.P.).

² Profesional Universitario adscrito al Grupo de Trabajo de Calificación de la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales, autorizado para el ejercicio de funciones jurisdiccionales, mediante Resolución No. 14371 de 29 de marzo de 2017, expedida en desarrollo de lo previsto en el inciso segundo del párrafo 1º del artículo 24 del CGP.



Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales

De conformidad con lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P., el presente auto se notificó por Estado.

No. 032

De fecha: 24/02/2021

FIRMA AUTORIZADA



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

Al Responder Citar la Radicación No.: 2-2020-47939

Fecha: 2020-12-18 12:07 Proceso No.: 702237

Folios: 1

Anexos:

Destinatario: jorge arturo rivera Vargas

Dependencia: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Clase Doc: Salida Tip Doc: Oficio Salida

Bogotá D.C.,

Señor

JORGE ARTURO RIVERA VARGAS

C.C. 7.546.867

E-mail: mitierrarteyrumba@hotmail.com

Ciudad.

Asunto: Respuesta a Derecho de Petición 1-2020-29088
SDQS - 2886042020

Respetado Señor Rivera:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, recibió su petición por correo electrónico a través de la plataforma “*Servicio al Ciudadano*”, sistema de información diseñado e implementado por la Alcaldía de Bogotá D.C., como instrumento tecnológico para registrar peticiones, quejas, reclamos, sugerencias, denuncias, solicitudes y felicitaciones de origen ciudadano con el fin de ser atendidos por la Administración Distrital; comunicado mediante el cual el peticionario refiere que suscribió un contrato de arrendamiento con la empresa NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA SAS de un LOCAL COMERCIAL, ubicado en la calle 72 No. 20-28 segundo piso; refiere el ciudadano que presenta queja a esta empresa por presuntos abusos cometidos en la ejecución del contrato.

Respecto a lo expuesto por el peticionario, es pertinente informar las funciones asignadas a la Subsecretaría de Investigación, Vigilancia y Control de Vivienda contenidas en el artículo 20 del Decreto 121 de 2008 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá; corresponde a esta entidad ejercer sus funciones respecto de las actividades de anuncio, captación de recurso, enajenación y arrendamiento de inmuebles **destinados a vivienda** en la jurisdicción del Distrito Capital.

De conformidad con lo estipulado en el literal (a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 esta Subdirección tiene las siguientes facultades:

ARTICULO 33. FUNCIONES. *Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.



4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control.

En razón a lo anterior y teniendo en cuenta lo relatado y solicitado por el ciudadano, le informamos que no es posible conocer sobre la controversia suscitada ni acceder a lo solicitado por cuanto no está previsto dentro de nuestras competencias conocer sobre arrendamientos comerciales.

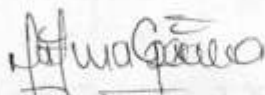
Para finalizar, teniendo en cuenta el momento coyuntural que acontecen en el país y que están afectando a todos los ciudadanos, es de resaltar que las Secretarías de Seguridad y Hábitat, establecieron una ruta de atención en conflictos de arrendamiento, para que, a través de las Unidades de Mediación, los ciudadanos puedan llegar a una solución frente a estos conflictos. Para el efecto la Dirección de Acceso a la justicia de la Secretaría de Seguridad, ha implementado una estrategia de atención virtual en materia de acceso a la justicia, la cual tiene por objeto orientar los conflictos de los ciudadanos a través de tres canales que incluyen:

- Líneas de Whatsapp 3023629200/3023629201.
- Chat virtual en la página web www.scj.gov.co
- Correo Electrónico: casasdejusticiaDC@scj.gov.co

Con lo anterior esperamos que la información suministrada le sea de gran utilidad, cualquier inquietud adicional será atendida en la Subdirección de Investigación de Control y Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat.

En los anteriores términos, esta Subdirección da respuesta de fondo a su petición, conforme a lo contemplado en la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA

Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda
e-mail:

Elaboró: Martha Hernández. - Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Jaime Ernesto Guerra Contreras - Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Señor

JUEZ ONCE (11) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA: CONTESTACION DEMANDA

PROCESO EJECUTIVO: 110014189011-2020-00655-00

DEMANDANTE: NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S NIT: 900.030.374-2

DEMANDADO: JORGE ARTURO RIVERA VARGAS

RAFAELA LUISA PITALUA QUINÓNES, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No 22.644.922 expedida en Soledad Atlántico, abogada titulada y en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 140.162, del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial del señor **JORGE ARTURO RIVERA VARGAS** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.546.867, conforme poder debidamente conferido, encontrándome dentro del término legal, respetuosamente me permito dar contestación a la Demanda Ejecutiva de la Referencia, notificada al suscrito en fecha, en los siguientes términos y previas las consideraciones:

1. OPORTUNIDAD

Mediante acta de notificación personal de fecha 8 de marzo de 2021 mi poderdante fue notificado de la presente demanda, a través de la plataforma MICROSOFT TEAMS, dejándose la constancia que contaba con el término legal de cinco (5) días para pagar la obligación que se reclama, y/o cinco (05) días más para proponer excepciones, las cuales presentaré en el escrito anexo y conforme a lo anterior; el término de los 5 días de más posteriores a los cinco primeros concedidos en el auto, comenzó a correr el día 9 de marzo de los corrientes y en tal sentido, el término para proponer excepciones y contestar la demanda vence el día 23 de marzo de la presente anualidad.

2.- PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL PRIMERO: NO Es cierto. El contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio suscrito entre la firma NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S y el señor Jorge Arturo Rivera inicialmente fue firmado con fecha de vigencia 1 de agosto de 2019. En este contrato mi poderdante **JORGE ARTURO RIVERA VARGAS** fungió como arrendatario y la inmobiliaria le solicitó un depósito por \$15.000.000 QUINCE MILLONES DE PESOS. Posteriormente este contrato fue terminado y la suma de dinero fue devuelta al señor Rivera quien debió firmar un nuevo contrato donde, se incorporó una codeudora, la señora **GUDRUN CHRISTA KERN**, a quien se le requirió como garantía un CDT por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS. Este último contrato de arrendamiento de inmueble comercial fue firmado a partir del 17 septiembre de 2020, respecto del inmueble destinado a comercio ubicado en la calle 72 nro. 20-28 Pisos 1 y 2 y no sólo sobre el piso 2 como mal intencionadamente lo indica el demandante y según consta en el contrato anexo. Solo hasta el 20 de septiembre de 2019 recibí copia del contrato firmado y un acta de inventario del inmueble que NUNCA me fue socializada.

AL SEGUNDO: Es cierto, según consta en el mismo contrato.

AL TERCERO. Es cierto, según consta en el contrato. Sin embargo también es necesario advertir que el objeto de contrato de arrendamiento en la cláusula segunda concedía al arrendatario el goce del bien inmueble referido en el hecho primero, piso 1 y 2 el cual NUNCA tuvo servicio de energía en el primer piso y por tanto NUNCA fue habitado y usado por el arrendatario para los fines comerciales perseguidos en el contrato por sus pésimas condiciones de servicios públicos, situación que fue debidamente notificada a la hoy demandante por parte del señor **JORGE ARTURO RIVERA VARGAS** mediante escrito radicado directamente en sus oficinas en fecha 4 de septiembre de 2019 y el cual se anexa como prueba en los anexos. (1)

AL CUARTO. Es cierto. Sin embargo desde el día 27 de junio de 2020, un mes antes que la inmobiliaria me remitiera este correo requiriendo el pago, mi poderdante **JORGE ARTURO RIVERA VARGAS**, reiteró al arrendatario sobre el mal estado del inmueble, su imposibilidad de pagar los cánones adeudados entre otras razones por las directrices del Distrito Capital de no apertura de bares y por el mal estado del inmueble, anexándole vía correo electrónico a gerencia@tupredio.com, la carta radicada el día 4 de septiembre de 2019 y de la cual NUNCA tuvo respuesta y solución alguna por parte de la inmobiliaria y le solicitó además se realizara acuerdo de pago por los meses adeudados a esa fecha por concepto de cánones de arrendamiento y les informó sobre su intención de NO prórroga del contrato. Copia de este correo electrónico es anexado a la presente demanda como prueba (Anexo 2).

Esta situación demuestra su señoría mala fe por parte del arrendador y demandante, quien siendo conocedor del mal estado del predio que ofreció en arrendamiento y sin solucionar los problemas presentados en él y requeridos en tiempo por mi poderdante, no le importó demandarlo exigiendo el pago de cánones de arrendamiento cuando él fue quien incumplió el contrato en primera medida, al arrendar un inmueble no apto para funcionar como establecimiento de comercio por no tener servicio de energía eléctrica en el piso 1, con el único propósito de quedarse con el CDT de la codeudora, quien respalda el presente contrato.

AL QUINTO: No es cierto. Mi poderdante señor JORGE ARTURO RIVERA VARGAS, fue quien desde el 27 de junio de 2020 solicitó a la inmobiliaria diera por terminado el contrato de arrendamiento dado el mal estado del predio y su imposibilidad de goce y disfrute para los fines que fueron contratados por el pésimo estado del bien, sin embargo, esa inmobiliaria dio respuesta a la solicitud de mi poderdante mediante comunicación fechada el 10 de julio de 2020 refiriéndose solamente a la obligaciones pendiente de pago y la necesidad de que mi poderdante se pusiese al día y pagar una clausula penal entre otros asuntos, pero nunca le dio respuesta respecto del mal estado del predio. El arrendador le informó a mi poderdante que, si no se ponía al día con los cánones adeudados, tampoco podía entrega el inmueble y por supuesto dar por terminado el contrato por incumplimiento del arrendador. Para el demandante mi poderdante estaba OBLIGADO a seguir con el contrato a pesar que el bien no era apto para el funcionamiento del local comercial. Se anexa a este escrito, copia de la carta remitida por la demandante a mi poderdante (Anexo 3)

Sin embargo, esto no es todo, mi poderdante señor JORGE ARTURO RIVERA VARGAS, dio respuesta a esa misiva de la inmobiliaria mediante escrito remitido vía correo electrónico al arrendador el día 27 de julio de 2020 al correo electrónico gerencia@tupredio.com, en el cual le informaba a la inmobiliaria TODOS los inconvenientes presentados por el mal estado del predio, su solicitud de llegar a un acuerdo de pago y por supuesto su total disposición de entrega del predio dado que no había podido trabajar por el estado del bien y la pandemia generada por el COVID 19. Ante estas consideraciones por supuesto, la demandante hizo caso omiso. Copia de este escrito se anexa a esta contestación para que obre como prueba del incumplimiento del ARRENDADOR en su obligación de entrega del inmueble para uso y goce comercial por parte de mi poderdante. También se anexa pantallazo de correo enviado en dicha fecha. (Anexo 4)

AL SEXTO: Es Parcialmente Cierto, pues así lo establecía el primer contrato suscrito entre las partes, el 1 de agosto de 2019. Sin embargo, este dinero fue devuelto a mi poderdante señor Rivera Vargas para que en su reemplazo, se firmara un nuevo contrato el 17 de septiembre de 2019 y se diera como garantía del mismo la firma por parte de un codeudor, que en el caso que nos ocupa fue la señora GUDRUN CHRISTA KERN, a quien se le exigió dejara en garantía y endosara un CDT a su nombre bajo el No. 4581988 expedido por Bancolombia, sucursal Porciúncula, por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$30.000.000= M/CTE.) Esta solicitud fue realizada a modo de presión a mi poderdante para continuar con el arrendamiento del inmueble que como ya expresé se inició en el mes de agosto de 2019. Esto se prueba con el contenido de la cláusula vigésima octava del contrato de arrendamiento y con documento anexo expedido por Bancolombia y que se adjunta a este escrito de contestación. (Anexo 5)

AL SÉPTIMO: Es cierto. Sin embargo es la demandante quien en primer término incumplió el contrato ya que el inmueble arrendado no poseía las condiciones mínimas para funcionar como establecimiento de comercio por su falta de energía eléctrica y estado general del inmueble, incumpliendo así el arrendador la cláusula segunda "OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE", octava del contrato ENTREGA E INVENTARIO DEL INMUEBLE, ya que la falla en los pisos y existencia de energía eléctrica del primer piso del inmueble fue dado a conocer al arrendador incluso el 4 de septiembre de 2019 mediante escrito directamente radicado por el señor Arturo Rivera. En este sentido, se solicita al despacho se ordene a favor de mi poderdante el pago de esta cláusula penal por incumplimiento del contrato por parte del ARRENDADOR.

AL OCTAVO: No es cierto. El día 18 de marzo de 2021 siendo las 11:36 a.m., y previa solicitud del arrendador, el señor JORGE ARTURO RIVERA VARGAS realizó entrega del inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, al señor Guillermo Cabrejo, apoderado de la inmobiliaria. Es necesario recalcar que esta entrega no se había realizado antes ya que el demandante NO HABIA QUERIDO RECIBIR EL INMUEBLE desde el 27 de junio de 2020, cuando el arrendatario le comunicó vía correo electrónico su necesidad de entregar el inmueble por los daños que presentaba y que nunca fueron solucionados por el arrendador. Se anexa acta de entrega del inmueble como anexo a este escrito para que obre como prueba (Anexo 6)

AL NOVENO: Es cierto, mi poderdante NUNCA pudo abrir su negocio BAR ANTICUARIO MI TIERRA del cual depende su subsistencia y la de su familia y por ende no pudo pagar los valores determinados como cánones de arrendamiento. Los cánones de arrendamiento pagados desde el mes de septiembre de 2019 a febrero de 2020 fueron pagados de los ahorros que mi poderdante tenía por sus más de 20 años de trabajo.

AL DECIMO: Es cierto. El contrato suscrito contiene cláusulas abusivas, debido a que en él no se plasman las obligaciones del arrendador quien de mala fe le entregó al señor Arturo Rivera un inmueble que no tenía servicio de energía conociendo de ante mano dicha situación y negándose a arreglar el daño para quedarse con la garantía de CDT y el cual fue endosado a la inmobiliaria en virtud del contrato de manera descarada. Por esta razón el señor Arturo Rivera presentó demanda de protección al consumidor ante la Superintendencia de Industria y comercio - Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales con número de radicado **20-475059**, la cual se encuentra admitida y en trámite desde el 14 de diciembre de 2020. Se anexa PDF de estado del proceso (Anexo 7).

Es necesario indicar su señoría, que mi poderdante, ante la negativa de la inmobiliaria demandante de brindarle una solución de fondo a la terminación del contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio, previa a la presentación de la demanda de protección al consumidor ante la Superintendencia de Industria y Comercio, solicitó la intervención de la Secretaria de Habitat del Distrito Capital, quien le contestó que por competencia legal, dicho trámite le correspondía a esa superintendencia, motivo por el cual presentó esta demanda desde el año 2020. Se anexa a este escrito respuesta otorgada por la Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaria del Habitat con fecha 18 /12/2020, la cual se anexa como prueba para demostrar la buena fe de mi poderdante en darle solución conciliable a este asunto. (Anexo 8)

AL DECIMO PRIMERO: Es cierto, pero son los demandantes los obligados a pagar a mi poderdante esta cláusula penal por incumplir el contrato de arrendamiento al arrendar un inmueble que no tenía servicio de energía eléctrica en el piso 1 y daños locativos en sus pisos y baños, lo que hacía imposible el desarrollo comercial del bien y por ende el cumplimiento del contrato.

AL DECIMO SEGUNDO Y DECIMO TERCERO: Es cierto, sin embargo, el Código Civil Colombiano artículo 1609 es claro en indicar que este tipo de contrato representan obligaciones para ambas partes y ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir en la forma y tiempo debidos, mientras el otro, haya incumplido. En este caso, el primer incumplido fue la inmobiliaria que entregó al arrendatario señor Arturo Rivera un inmueble NO APTO para funcionar como establecimiento de comercio.

3.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Las pretensiones de la demanda están dirigidas a que se libre mandamiento ejecutivo de pago en contra del señor Arturo Rivera y su codeudora, por el no pago de los cánones de arrendamiento hasta que no se haga la entrega del inmueble, esto es 18 de marzo de 2021, la cláusula penal y las costas y gastos del proceso

Al respecto, es preciso manifestar que me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, toda vez que, el primer incumplido en este contrato es el demandante y según lo establecido por el artículo 1609 del Código Civil en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

En este caso, el arrendador hizo entrega al arrendatario de un inmueble no apto para el funcionamiento de ningún establecimiento de comercio al carecer de energía eléctrica en su primer piso lo que impedía además de la iluminación del lugar, del uso adecuado de baños y con daños estructurales en sus pisos y baños, haciendo imposible el cumplimiento del objeto contractual y en detrimento de los intereses de mi poderdante.

4.- EXCEPCIONES FONDO

1. COBRO DE LO NO DEBIDO:

Mi poderdante ha actuado de buena fe y desde el primero momento pagó los cánones de arrendamiento pactados, a pesar que el inmueble entregado para su uso y goce tenía daños estructurales y carecía de energía eléctrica lo que hacía imposible su disfrute, siempre confiando en la palabra del arrendador en que arreglaría dichos daños. En virtud de lo anterior, mi poderdante cumplió hasta donde pudo sus obligaciones contractuales, a diferencia del arrendador y demandante quien conociendo lo anterior, se negó a recibir el predio en el mes de junio de 2020, dejando acrecentar los meses de mora y peor aún, negándose a recibir el predio en las condiciones en que lo entregó a mi poderdante. El demandante no podía cobrar los cánones pactados en el contrato hasta tanto él hiciera entrega de un inmueble habitable y con energía eléctrica funcionado en todo el predio dado en arrendamiento comercial.

2. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

De acuerdo con el artículo 1609 del C.C ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir en la forma y tiempo debidos. En el caso que nos ocupa, el arrendador Nobilis Inmobiliaria desde los primeros días de vigencia del contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio suscrito con mi representado, sabía por sus propios contratistas de electricidad y posteriormente por solicitud de mi poderdante que el inmueble no tenía las condiciones mínimas de habitabilidad y funcionamiento de local comercial y aun así no hizo nada por remediar y solucionar dicha situación, incumpliendo en primera medida sus obligaciones como arrendador.

Mi poderdante por su parte trató de cumplir el contrato pagando sus cánones desde el mes de agosto de 2019 hasta el mes de febrero de 2020, desafortunadamente al no tener ingresos y al no ver intención siquiera somera de parte del arrendatario, para dar solución al respecto, se vio obligado por el arrendador a continuar, en su contra con el citado contrato, a pesar de solicitar en tiempo terminación del contrato y acuerdo de pago por las sumas adeudadas.

La excepción aquí expuesta ha sido debatida no solo por la Corte Constitucional de Colombia en sentencias, entre otras la Sentencia T-537/09 sino también por la Corte Suprema de Justicia (Corte suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de diciembre 1º de 1993, exp. 4022,) quienes al respecto la han calificado como:



JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
Bogotá D. C., diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Rad. No. 2020-00655

Dando cumplimiento a lo ordenado en auto anterior la togada de la parte demandada, este despacho DISPONE:

Reconocer a la Dra Rafaela Luisa Pitalua Quiñones como apoderada del demandado **JORGE ARTURO RIVERA VARGAS** en los términos y para los efectos del poder conferido, quien contestó en tiempo, excepcionando de mérito.

Así las cosas, de las excepciones de mérito presentados por la parte pasiva se **ORDENA CORRER TRASLADO** por el término de diez (10) días al ejecutante en los términos del artículo 443 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,

JAIME RAMÍREZ VÁSQUEZ
Juez (2)

JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No.010
Fijado hoy 17 de febrero de 2022 a la hora de las 8: 00 AM

Nidia Airline Rodríguez Piñeros
Secretaría

Pamf

“principio de lógica incontestable concretado en el art. 1609 del código civil que al respecto establece: “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y el tiempo debidos.”

El contenido de esta cláusula refleja los más elementales parámetros de equidad, simetría y buena fe que deben ser entendidos como elementos connaturales a las obligaciones contractuales bilaterales, prescribiendo lo que es el producto de un análisis basado en la justicia material de las relaciones contractuales: si una de las partes de una relación bilateral no está en posición de cumplir las obligaciones contractuales, cómo puede exigirle a la otra el cumplimiento de la prestación debida? La idea de esta figura es brindar una posibilidad de resolución de diferencias originadas en contratos en donde se ha presentado un abandono recíproco de las prestaciones a cargo de las partes contratantes, evitando que las mismas queden en un estado de indefinición permanente.

“En efecto, la figura de la “Exceptio non adimpleti contractus” es connatural a ellos [, los contratos de seguro,] en virtud de lo consagrado por el artículo 1609 del Código Civil, según el cual, ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con su parte. Lo anterior, con el fin de impedir “...que una de las partes quiera prevalerse del contrato y exigir a la otra su cumplimiento, mientras ella misma no cumpla o no esté dispuesta a cumplir las obligaciones que le incumben”^[16]. Igualmente, la figura de la condición resolutoria tácita, supone que cuando una de las partes no se aviene a cumplir la prestación debida en forma satisfactoria, la otra puede renunciar a realizar la suya y pedir a su arbitrio, la resolución o el cumplimiento del contrato con la respectiva indemnización de perjuicios, en virtud de la condición resolutoria implícita en todo contrato bilateral (C.C., art. 1546). Tal institución también ha sido recogida por la legislación comercial en estos términos: “... en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación con indemnización de los perjuicios moratorios” (C.Co., art. 870). Las anteriores circunstancias justifican de manera general, la terminación de un contrato de esta naturaleza.”^[17]—subrayado y negrilla ausente en texto original-

Tomado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2009/T-537-09>.

5. PRETENSIONES

Con fundamento en lo expuesto, respetuosamente, solicito al señor Juez, negar las pretensiones de la demanda, conforme los hechos y fundamentos expuestos y en consecuencia se ordene a la demandante:

PRIMERO: De por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S NIT: 900.030.374-2 y Jorge Arturo Rivera Vargas como arrendador y la señora GUDRUN CHRISTA KERN como codeudora, por incumplimiento de las obligaciones del arrendador quien no entregó un inmueble en condiciones de funcionamiento de local comercial perjudicando el trabajo y el sustento de su familia.

SEGUNDO: Se ordene en contra de la demandante y a favor del demandado Jorge Arturo Rivera Vargas el reintegro de los dineros pagados por concepto de cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2019 hasta el mes de febrero de 2020, pagos realizados sin poder gozar y disfrutar el predio en cuestión por el mal estado del inmueble dado en arrendamiento.

TERCERO: Se ordene en contra de la demandante y a favor del demandado Jorge Arturo Rivera Vargas El pago de la cláusula penal establecida en la cláusula decima séptima del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a comercio, por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento, en virtud del incumplimiento de la entrega de un inmueble en buenas condiciones de funcionamiento de local comercial lo que afectó el trabajo de mi poderdante y el

funcionamiento de su negocio BAR ANTICUARIO durante los meses de agosto de 2019 a febrero de 2020.

CUARTA: Se ordene en contra de la demandante el pago costas del proceso y agencias en derecho que se generen y establezcan por el juzgado dentro del presente trámite.

QUINTA: Se ordene en contra de la demandante y a favor de la demandada GUDRUN CHRISTA KERN el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en este proceso, en especial lo concerniente al endoso realizado a favor del demandante del CDT No. 4581988 expedido por Bancolombia, sucursal Porciúncula, por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$30.000.000= M/CTE.)

6. PRUEBAS

Documentales:

Se anexan copia de los siguientes documentos escaneados, cuyos originales pueden ser aportados al su despacho cuando se requiera.

1. Carta de solicitud de arreglo de daños existentes en el inmueble arrendado, con fecha 4 de septiembre de 2019. Anexo 1
2. Copia de correo electrónico de fecha 27 de junio de 2020 remitido por mi poderdante al arrendador. (Anexo 2).
3. Copia de la respuesta a la solicitud de mi poderdante por parte de la inmobiliaria Nobilis fechada el 10 de julio de 2020. (Anexo 3).
4. Copia de respuesta remitida por el señor JORGE ARTURO RIVERA VARGAS, a la inmobiliaria demandante fechada el día 22 de julio de 2020. (Anexo 4).
5. Certificación CDT a nombre de la codeudora (Anexo 5).
6. Acta de entrega del inmueble al arrendador (Anexo 6).
7. PDF de registro de la demanda de protección al consumidor seguido por la Superintendencia de Industria y comercio - Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales con número de radicado 20-475059, la cual se encuentra admitida y en trámite desde el 14 de diciembre de 2020. (Anexo 7).
8. Respuesta otorgada por la Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaria del Habitat con fecha 18 /12/2020. (Anexo 8).

TESTIMONIALES

Solicito a su despacho se cite al señor VICTOR MACIAS, electricista que trabaja como contratista – eventual de la firma Nobilis Inmobiliaria Industrial De Colombia S.A.S, para que exponga al despacho sobre todos los hechos y estado eléctrico del inmueble ubicado en la calle 72 nro. 20-28 Pisos 1 y 2, ya que fue la persona que desde el mes de agosto de 2019 se encargó de visitar el predio y solicitar mejoras y presentar cotizaciones ante la aquí demandante, siendo el único funcionario por ellos autorizado para realizar dichas verificaciones. Así mismo para que el referido señor reconozca sobre su participación en la conversación telefónica sostenida con mi poderdante el día 28 de julio de 2020 y que se le pondrá de presente en dicha declaración para reconocimiento. Este señor puede ser ubicado en las instalaciones de la inmobiliaria, y en el correo electrónico de la inmobiliaria, bajo el teléfono 3118448012.

INSPECCION JUDICIAL:

Solicito al despacho de ordene y realice inspección judicial al predio inmueble ubicado en la calle 72 nro. 20-28 Pisos 1 y 2, para que se establezca el estado real del mismo y la falta de energía eléctrica derivada de daño estructural en la vivienda hace mas de un año.

7. ANEXOS

Las relacionadas en el acápite de pruebas y poder para actuar.

8- NOTIFICACIONES

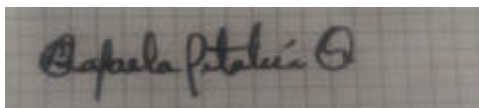
Demandantes: JORGE ARTURO RIVERA VARGAS y GUDRUN CHRISTA KERN
vivemitierra2@gmail.com, mati2011mar@gmail.com

Apoderado Demandantes: RAFAELA LUISA PITALÚA QUIÑONES rpitalua2014@yahoo.es

Demandado: INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S. gerencia@tupredio.com Apoderado

Demandados: JUAN CARLOS GALOFRE BALCÁZAR. juan.galofre@galofreyasociados.com

Atentamente:



RAFAELA LUISA PITALUA QUIÑONES

C.C N° 22.644.922 de Soledad Atlántico

T. P N° 140.162 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo Electrónico: rpitalua2014@yahoo.es

Teléfono: 3164976103

RE: CONTESTACION DE LA DEMANDA

Juzgado 11 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 19/03/2021 16:45

Para: rpitalua2014@yahoo.es <rpitalua2014@yahoo.es>



JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

ACUSO RECIBO

Agradezco su atención y solicito confirmar recibido.

Atentamente,

Nidia Airline Rodríguez Piñeros

Secretaria

Juzgado Once (11) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

Carrera 10 No. 19 - 65 Piso 8 Edificio Camacol

Teléfono/Fax: (57-1) 352 04 14

Correo electrónico: j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co



	ATENCION LUNES A VIERNES DE 9 A.M A 3 P.M.	3520414
	ATENCION LUNES A VIERNES DE 8 A.M A 5 P.M.	3058324024
	RECEPCION LUNES A VIERNES DE 8 A.M A 5 P.M.	j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
MICROSITIO PARA CONSULTAR ESTADOS, TRASLADOS, COMUNICACIONES:: https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-11-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple-de-bogota		

***** AVISO LEGAL *****

Este mensaje y sus documentos anexos son privados y confidenciales y están dirigidos exclusivamente a sus destinatarios. Si por error, ha recibido este mensaje y no se encuentra entre los destinatarios, por favor, no use, informe, distribuya, imprima o copie su contenido por ningún medio. Le rogamos lo comunique al remitente y borre todo su contenido.

De: rafaela pitalua <rpitalua2014@yahoo.es>

Enviado: viernes, 19 de marzo de 2021 15:59

Para: Juzgado 11 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; mati2011mar@gmail.com <mati2011mar@gmail.com>; gerencia@tupredio.com <gerencia@tupredio.com>; juan.galofre@galofreyasociados.com <juan.galofre@galofreyasociados.com>

Asunto: CONTESTACION DE LA DEMANDA

Señor

JUEZ ONCE (11) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA: CONTESTACION DEMANDA

PROCESO EJECUTIVO: 110014189011-2020-00655-00

DEMANDANTE: NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S NIT: 900.030.374-2

DEMANDADO: JORGE ARTURO RIVERA VARGAS Y OTROS

RAFAELA LUISA PITALUA QUINONES, en mi calidad de apoderada judicial del señor JORGE ARTURO RIVERA VARGAS mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, encontrándome dentro del término legal, respetuosamente me permito remitir contestación a la Demanda Ejecutiva de la Referencia con sus respectivos anexos.

Cordialmente:

RAFAELA LUISA PITALUA QUINONES

C.C. NRO. 22644922

TP. NRO. 140.162 del C.S.J



JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
Bogotá D. C., diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Rad. No. 2020-00655

Dando cumplimiento a lo ordenado en auto anterior la togada de la parte demandada, este despacho DISPONE:

Reconocer a la Dra Rafaela Luisa Pitalua Quiñones como apoderada del demandado **JORGE ARTURO RIVERA VARGAS** en los términos y para los efectos del poder conferido, quien contestó en tiempo, excepcionando de mérito.

Así las cosas, de las excepciones de mérito presentados por la parte pasiva se **ORDENA CORRER TRASLADO** por el término de diez (10) días al ejecutante en los términos del artículo 443 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,

JAIME RAMÍREZ VÁSQUEZ
Juez (2)

JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No.010
Fijado hoy 17 de febrero de 2022 a la hora de las 8: 00 AM

Nidia Airline Rodríguez Piñeros
Secretaría

Pamf

CONTESTACION DE DEMANDA EJECUTIVA 110014189011-2020-00655-00

rafaela pitalua <rpitalua2014@yahoo.es>

Vie 5/03/2021 12:34

Para: Juzgado 11 Pequeñas Causas Competencia Multiple - Bogotá - Bogotá D.C.
<j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (23 MB)

CONTESTACION DEMANDA.pdf; 2- Recibo Apertura Contrato y canon de agosto de Nobilis.pdf; 3- Carta radicada a Nobilis 04sep19.pdf; 4- CDT certificación Gudrum.pdf; PODER FIRMADO GUDRUM.pdf;

**Buenas tardes señor Juez 11 Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá.
E.S.D.**

REFERENCIA: CONTESTACION DEMANDA

PROCESO EJECUTIVO: 110014189011-2020-00655-00

DEMANDANTE: NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S NIT: 900.030.374-2

DEMANDADA: GUDRUN CHRISTA KERN

De manera atenta y en mi calidad de apoderada judicial de la señora Gurum Kern, por medio del presente me permito remitir escrito de contestación de la demanda con los respectivos anexos en documentos separados, para su trámite. Solicito al Despacho, de requerirse los documentos originales firmados por la suscrita, como son la demanda y el poder conferido, se me indique para acercarme al despacho presencialmente y de este modo dejar sentada de manera idónea la contestación de la demanda.
Cordialmente:

RAFAELA LUISA PITALUA QUIÑONES
C.C.NRO. 22644922
TP NRO. 140.162 DEL C.S.J



NOBILIS

INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA

Dirección: CALLE 72A No.22-61
Teléfonos: 2175484
Correo: gerencia@iupredio.com

Inmobiliaria Industrial de Colombia

NIT. 900.030.374-2

Web Site: www.iupredio.com

Recibo de Caja No. 6601

Recibo de Caja No.
06601

M. A. 2005086

NIT 900030374-2
M.A. 2005086

Ciudad: Bogotá agosto 8, 2019

Recibimos de: RIVERA VARGAS JORGE ARTURO

La Suma de: dos millones setecientos mil pesos m/cte... *****

Concepto: APERTURA DE CONTRATO Y CANON DE AGOSTO

Inmueble No.: 0	Valor canon:	\$0.00
Valor: \$2,700,000	Valor Admin:	\$0.00
Dir.Imm.		

Cuenta	Nit	Detalle	Débito	Crédito	Valor Base
11050501		APERTURA DE CONTRATO Y CANON DE AGOSTO		\$0	\$0
138020	7546867	APERTURA DE CONTRATO 10%	\$2,700,000	\$300,000	\$0
138020	7546867	24 DIAS CANON MES DE AGOSTO 2019	\$0	\$2,400,000	\$0

Banco	No. Cheque	Valor cheque	Efectivo	Cheque	Pagado	Valor
			\$2,700,000		\$2,700,000	
NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES						
Régimen ICA Actividad Económica 7020 Tasa 9.66x1.000						

Elaboró

Aprobó

Contabilizó

Usuario: VANESA_TESORERIA

Este recibo no es válido sin la firma y sello del calero. La cancelación con un cheque no pagado carecerá de toda validez y causará una sanción de 20% (Art. 173 del Decreto 2580 de 1992).

Calle 72 A No. 22 - 61 PBX: 217 5484 Fax: 249 2693 Cel.: 312 - 449 - 80 - 68 Email: gerencia@iupredio.com www.iupredio.com



Bogotá, septiembre 4 de 2019

Señores/ Señoras

Inmobiliaria Industrial de Colombia S.A.S

NOBILIS

Ciudad

Cordial Saludo;



Presento informe de las condiciones en las que hallé la casa- local que tomé en arriendo, ubicada en la calle 72 # 20-28:

En algunas partes de la casa, el piso de tabla se encuentra averiado, debido al desgaste y pudrimiento de la madera, esto ocurre en la pequeña tarima del primer piso, en la parte baja de esa tarima, en el cuarto principal del segundo piso y en la entrada del baño del segundo piso, el baño del segundo de esta zona esta desnivelado y causa que el agua se vaya por las averías, nuestra preocupación son los hundimientos que podrían agravarse. Además, doy en conocimiento que la mitad de la casa está sin luz, no cuenta con servicio de energía.

También deseo sugerir colocar un medidor/ contador de luz "en mi local" para saber el volumen de energía que se consume, esto permitiría más claridad y organización sobre las cuotas respectivas.

Por otra parte, pongo a aprobación y consideración de ustedes algunos arreglos y adecuaciones que deseo hacerle al local si me lo permitieran, que además correrían por mi cuenta:

- 1) Adecuar el sector que corresponde a la cocina, específicamente quiero saber si es posible ampliar la puerta para transformar el espacio en el lugar de la barra.

Reitero mi agrado en haber establecido vínculos con la empresa y deseo de corazón que continúen de manera leal y satisfactoria estos vínculos comerciales. Agradezco todas las colaboraciones prestadas.

Cordialmente


JORGE ARTURO RIVERA VARGAS

CC. 7546867

mitierrartevrumba@hotmail.com

310 2472204

Señor(a)

A QUIEN INTERESE**Ref. Certificación**

Cordial saludo,

Por medio de la presente nos permitimos informar que BANCOLOMBIA S.A. expidió a favor de:

GUDRUN CHRISTA KERN

(indicar en este espacio el nombre de la persona natural o jurídica titular(es) del CDT), quien(es) se identifica(n) con

C.E 300935

(indicar en este espacio el documento de identidad o NIT del (los) titular(es) del CDT) el

CDT No. **4581988**

, el cual tiene las siguientes condiciones a la fecha:

Modalidad	CDT T FIJA NO CAPITALIZABLE 360-539
Valor del título	300000000
Plazo	360
Periodicidad	ANUAL
Base de liquidación	360
Tasa Efectiva periodo	4.5
Tasa Nominal periodo	4.5
Puntos adicionales (si es Tasa Variable)	
Índice (si es Tasa Variable)	
Fecha de apertura	26032018
Fecha de vencimiento	26032020
Fecha de renovación	26032019

Estamos a su disposición para confirmar la anterior información, en el teléfono **7437158****BOGOTA**

de la ciudad de

CALLE 72 N 10 34 LOCAL 255o en nuestra sucursal **PORCIUNCULA**

ubicada en la siguiente dirección

Doc. ta - Cr. 462 La Porciuncula

Cédula N° **MONICA AVILA**

Nombre Empleado

Cargo **ASESOR INTEGRAL**

Señor

JUZGADO ONCE (11) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

111pgccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA: PODER

PROCESO EJECUTIVO: 110014189011-2020-00655-00

DEMANDANTE: NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S NIT: 900.030.374-2

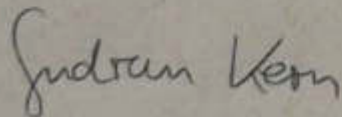
DEMANDADA: GUDRUN CHRISTA KERN

GUDRUN CHRISTA KERN, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cedula de extranjería número 300935, expedida en Bogotá, por medio del presente escrito me permito otorgar poder ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE en cuanto a derecho se refiere a la Dra. RAFAELA LUISA PITALUA QUINONES, mayor de edad y de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía No 22.644.922 expedida en Soledad Atlántico, abogada portadora de la Tarjeta Profesional No. 140.162, del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente y CONTESTE LA DEMANDA EJECUTIVA presentada por la firma NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S NIT: 900.030.374-2, hoy representada legalmente por la GUILLERMO ARTURO CABREJO C., con ocasión del contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio ubicado en la calle 72 nro. 20-28 Piso 1 y 2.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para contestar la demanda, conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir el presente poder, renunciar, pedir y aportar pruebas, notificarse e interponer los recursos de ley, interponer excepciones y todo lo que considere necesarios en defensa de mis derechos e intereses, conforme lo establecido en el artículo 74 del C.G.P, artículo 5 del Decreto 806 de 2020.

Sírvase Señor Juez, reconocer personería para actuar a la DRA. RAFAELA LUISA PITALUA QUINONES

Atentamente:



GUDRUN CHRISTA KERN

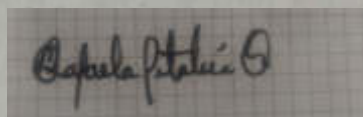
Cédula de extranjería número 300935

Dirección: Carrera 28 A No. 75 A - 48 Apartamento 401

Teléfono: 314-6268036 Correo electrónico: mati2011mar@gmail.com



Acepto:



RAFAELA LUISA PITALUA QUIÑONES

C.C N° 22.644.922 de Soledad Atlántico

T. P N° 140.162 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo Electrónico:

Teléfono: 3164976103

NOTARÍA 32 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

PRESENTACIÓN PERSONAL



7h10j



En Bogotá, el 2021-03-02 08:41:43

Este memorial fue presentado personalmente ante el suscrito Notario 32 del Círculo de Bogotá, por:

KERN GUDRUN CHRISTA

C.E. 300935 y TP.

quien declara que reconoce como cierto su contenido y como suya la firma puesta en el. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

x Gudrun Kern
FIRMA

Luz Marina
LUZ MARINA CÁRDENAS PINZÓN
NOTARIA 32 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



ESTA FIRMA BIOMÉTRICA FUE EMITIDA
POR DELEGACIÓN DEL NOTARIO
POR _____
QUIEN CONSTATO LA IDENTIDAD DEL
COMPARECIENTE POR LO CUAL LO
APRUEBO COMO FIRMA DEL NOTARIO



Señor

JUEZ ONCE (11) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA: CONTESTACION DEMANDA

PROCESO EJECUTIVO: 110014189011-2020-00655-00

DEMANDANTE: NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S NIT: 900.030.374-2

DEMANDADA: GUDRUN CHRISTA KERN

RAFAELA LUISA PITALUA QUINÓNES, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No 22.644.922 expedida en Soledad Atlántico, abogada titulada y en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 140.162, del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de la señora **GUDRUN CHRISTA KERN**, también mayor y domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de extranjería número 300935, conforme poder debidamente conferido, encontrándome dentro del término legal, respetuosamente me permito dar contestación a la Demanda Ejecutiva de la Referencia, notificada al suscrito en fecha, en los siguientes términos y previas las consideraciones:

1. OPORTUNIDAD

Mediante acta de notificación personal de fecha 23 de febrero de 2021 fui notificada de la presente demanda, a través de la plataforma MICROSOFT TEAMS, dejándose la constancia que contaba con el término legal de cinco (5) días para pagar la obligación que se reclama, y/o cinco (05) días más para proponer excepciones, las cuales presentaré en el escrito anexo y conforme a lo anterior; el término de los 5 días de más posteriores a los cinco primeros concedidos en el auto, comenzó a correr el día 24 de febrero de los corrientes y en tal sentido, el término para proponer excepciones y contestar la demanda vence el día 9 de marzo de la presente anualidad.

2.- PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL PRIMERO: NO Es cierto. El contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio suscrito entre la firma NOBILIS INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S y el señor Jorge Arturo Rivera inicialmente fue firmado con fecha de vigencia 1 de agosto de 2019 donde el señor Rivera le solicitaron un depósito por \$15.000.000 QUINCE MILLONES DE PESOS. Posteriormente este contrato fue terminado y la suma de dinero fue devuelta al señor Rivera quien debió firmar un nuevo contrato donde yo fui codeudora dando en garantía un CDT por valor de treinta millones de pesos, contrato firmado a partir del 17 septiembre de 2020 y se realizó respecto del inmueble destinado a comercio ubicado en la calle 72 nro. 20-28 Pisos 1 y 2 y no sólo sobre el piso 2 como mal intencionadamente lo indica el demandante y según consta en el contrato anexo.

AL SEGUNDO: Es cierto, según consta en el mismo contrato.

AL TERCERO. Es cierto, según consta en el contrato. Sin embargo también es necesario advertir que el objeto de contrato de arrendamiento en la cláusula segunda concedía al arrendatario el goce del bien inmueble referido en el hecho primero, piso 1 y 2 el cual NUNCA tuvo servicio de energía en el primer piso y por tanto NUNCA fue habitado y usado por el arrendatario para los fines comerciales perseguidos por sus pésimas condiciones de servicios públicos, situación que fue debidamente notificada a la hoy demandante mediante escrito radicado en fecha 4 de septiembre de 2019.

AL CUARTO. NO me consta.

AL QUINTO: No es cierto. Desde el mes de septiembre de 2019 el arrendatario informó al arrendador sobre los daños internos del inmueble y la falta de energía eléctrica en el primer piso lo que le impidió por

completo poner a funcionar su negocio- BAR- ANTICUARIO- y fue el señor Arturo Rivera quien desde el 27 de junio de 2020 solicitó al arrendador vía correo electrónico se estableciera fecha de entrega del inmueble y no prórroga del contrato, así como la intención de realizar acuerdo de pago por los cánones que no pudo pagar desde el mes de febrero de 2020 cuando entró en mora, debido a que NUNCA PUDE ABRIR MI NEGOCIO de tal forma de no afectar el título valor a mi nombre.

AL SEXTO: Es Cierto. Sin embargo, este dinero fue devuelto al señor Rivera quien es el arrendatario principal para que en su reemplazo yo como codeudora, endosara el CDT No. 4581988 a mi nombre por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$30.000.000= M/CTE.) expedido por Bancolombia, sucursal Porciúncula, como garantía y a modo de presión para continuar con el arrendamiento del inmueble con el señor Arturo Rivera que como ya expresé se inició en el mes de agosto de 2019.

AL SÉPTIMO: Es cierto. Sin embargo es la demandante quien en primer término incumplió el contrato ya que el inmueble arrendado no poseía las condiciones mínimas para ser habitado y mucho menos para funcionar como negocio por su falta de energía eléctrica, incumpliendo así el arrendador la cláusula segunda "OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE", octava del contrato ENTREGA E INVENTARIO DEL INMUEBLE, ya que la falla en los pisos y existencia de energía eléctrica del primer piso del inmueble fue dado a conocer al arrendador incluso el 4 de septiembre de 2019 mediante escrito directamente radicado por el señor Arturo Rivera, arrendatario.

AL OCTAVO: Es cierto, pero la razón para que ello ocurra es que el demandante NO HA QUERIDO RECIBIR EL INMUEBLE desde el 27 de junio de 2020, cuando el arrendatario le comunicó vía correo electrónico su necesidad de entregar el inmueble por los daños que presentaba y que nunca fueron solucionados por el arrendador, así como la celebración de un acuerdo de pago y su intención de no prórroga del contrato.

AL NOVENO: Es cierto, NUNCA pudo abrir su negocio BAR ANTICUARIO del cual depende su subsistencia y la de su familia y por ende no pudo pagar los valores determinados como cánones de arrendamiento.

AL DECIMO: Es cierto. El contrato suscrito contiene cláusulas abusivas, debido a que en él no se plasman las obligaciones del arrendador quien de mala fe le entregó al señor Arturo Rivera un inmueble que no tenía servicio de energía conociendo de ante mano dicha situación y negándose a arreglar el daño para quedarse con la garantía de CDT a mi nombre y el cual fue endosado a la inmobiliaria en virtud del contrato de manera descarada. Por esta razón el señor Arturo Rivera y mi poderdante presentaron demanda de protección al consumidor ante la Superintendencia de Industria y comercio - Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales con número de radicado **20-475059**, la cual se encuentra admitida y en trámite desde el 14 de diciembre de 2020.

AL DECIMO PRIMERO: Es cierto, pero son ellos los obligados a pagar esta cláusula penal por incumplir el contrato de arrendamiento al arrendar un inmueble que no tenía servicio de energía eléctrica en el piso 1 y daños locativos en sus pisos y baños, lo que hacía imposible el desarrollo comercial del bien y por ende el cumplimiento del contrato.

AL DECIMO SEGUNDO Y DECIMO TERCERO: Es cierto, sin embargo, el Código Civil Colombiano artículo 1609 es claro en indicar que este tipo de contrato representan obligaciones para ambas partes y ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir en la forma y tiempo debidos, mientras el otro, haya incumplido. En este caso, el primer incumplido fue la inmobiliaria que entregó al arrendatario señor Arturo Rivera un inmueble NO APTO para funcionar como establecimiento de comercio.

3.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Las pretensiones de la demanda están dirigidas a que se libere mandamiento ejecutivo de pago en contra de la suscrita y el señor Arturo Rivera, por el no pago de los cánones de arrendamiento hasta que no se haga la entrega del inmueble que el demandante no ha querido recibir, la cláusula penal y las costas y gastos del proceso

Al respecto, es preciso manifestar que me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, toda vez que, el primer incumplido en este contrato es el demandante y según lo establecido por el artículo 1609 del Código Civil en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

En este caso, el arrendador hizo entrega al arrendatario de un inmueble no apto para el funcionamiento de ningún establecimiento de comercio al carecer de energía eléctrica y con daños estructurales en sus pisos y baños, haciendo imposible el cumplimiento del objeto contractual y en detrimento de los intereses de mi poderdante.

4.- EXCEPCIONES FONDO

1. COBRO DE LO NO DEBIDO:

El arrendatario y mi poderdante dejaron de pagar los meses de arrendamiento desde el mes de marzo de 2021 y el 27 de junio de 2021, el arrendatario solicitó vía correo electrónico al arrendador, que se diera por terminado el contrato, se realizara un acuerdo de pago por los cuatro meses adeudados a esa fecha y que se recibiera el inmueble, en razón a que el predio arrendado no contaba con energía eléctrica en el primer piso lo que hacía imposible el uso y disfrute del bien, peticiones que fueron negadas tajantemente por la inmobiliaria, quien desde el mes de septiembre de 2020 supo de los problemas de energía del predio entre otras anomalías. Esta actuación de mala fe, afectó por completo el cumplimiento del contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio.

2. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

De acuerdo con el artículo 1609 del C.C ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir en la forma y tiempo debidos

3. BENEFICIO DE EXCLUSION.

Solicito se decrete la excepción de beneficio de exclusión a favor de mi poderdante y codeudor de la obligación y se persiga la deuda en cabeza del deudor principal, ya que este tiene bienes muebles con el cual responder y en consecuencia solicitó se ordene la devolución del CDT No. 4581988 a nombre de la señora **GUDRUN CHRISTA KERN**, también mayor y domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cedula de extranjería número 300935, por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$30.000.000= M/CTE.) expedido por Bancolombia, sucursal Porciúncula.

5. PETICIÓN

Con fundamento en lo expuesto, respetuosamente, solicito al señor Juez, negar las pretensiones de la demanda, conforme los hechos y fundamentos expuestos.

6. PRUEBAS

Documentales:

Se anexan copia de los siguientes documentos escaneados, cuyos originales pueden ser aportados al su despacho cuando se requiera.

1. Recibo de apertura de contrato de arrendamiento.
2. Carta de solicitud de daños en el inmueble de fecha 4 de septiembre de 2019.
3. Certificación CDT a nombre de mi mandante.

7. ANEXOS

Las relacionadas en el acápite de pruebas y poder para actuar.

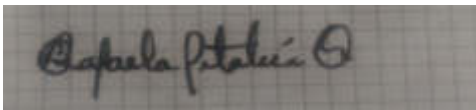
8- NOTIFICACIONES

Demandantes: JORGE ARTURO RIVERA VARGAS y GUDRUN CHRISTA KERN
vivemitierra2@gmail.com mati2011mar@gmail.com

Apoderado Demandantes: RAFAELA LUISA PITALÚA QUIÑONES rpitalua2014@yahoo.es

Demandado: INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA S.A.S. gerencia@tupredio.com Apoderado
Demandados: JUAN CARLOS GALOFRE BALCÁZAR. juan.galofre@galofreyasociados.com.

Atentamente:



RAFAELA LUISA PITALUA QUIÑONES

C.C N° 22.644.922 de Soledad Atlántico

T. P N° 140.162 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo Electrónico: rpitalua2014@yahoo.es

Teléfono: 3164976103