

SEÑOR
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C.
E. S. D.



PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO No.2020-347
DEMANDANTE: WILSON RIVERA.
DEMANDADO: JUAN CARLOS BERMUDEZ VILLAMIZAR y PEDRO FERNANDO PIRA GOMEZ.

PEDRO FERNANDO PIRA GOMEZ, mayor de edad vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D. C., identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.515.364 de Bogotá, en mi calidad de parte demandada dentro del proceso de la referencia, al señor Juez por medio del presente escrito me permito comunicarle que confiero poder especial amplio y suficiente al **Abogado ARTURO RODRIGUEZ YOMAYUSA**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la Carrera séptima número 17-51 oficina 1011 Edificio Séptima, correo electrónico: lex-justusyomayusa@hotmail.com, identificado como aparece al pie de su respectiva firma, para que en mi nombre y representación conteste la demanda instaurada por la parte demandante dentro del proceso referido, y al igual presente las excepciones a que haya lugar conforme a los hechos y circunstancias que mi apoderado expondrá en el escrito de contestación.

Mi apoderado queda facultado para recibir, transigir, desistir, conciliar, sustituir y reasumir el presente poder, presentar nulidades, interponer recursos y en fin todas aquellas facultades inherentes al presente poder y las consagradas en el artículo 77 del C. G. del P.

Solicito al señor Juez reconocerle personería a mi apoderado para actuar.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pedro Pira Gomez'.

PEDRO FERNANDO PIRA GOMEZ
C. C. No.79.515.364 de Bogotá.

Acepto,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Arturo Rodriguez Yomayusa'.

ARTURO RODRIGUEZ YOMAYUSA
C. C. No.79.118.563 de Bogotá.
T. P. No.139.202 del C. S. de la J.



SEÑOR
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
E S. D.

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO No. 2020 -00347
DEMANDANTE: WILSON RIVERA
DEMANDADO: JUAN CARLOS BERMUDEZ VILLAMIZAR y PEDRO
FERNANDO PIRA GOMEZ

ARTURO RODRIGUEZ YOMAYUSA, mayor de edad, vecino y domiciliado en la carrera séptima No.17-51 oficina 10-11 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: lex-justusyomayusa@hotmail.com identificado como aparece al pie de mi respectiva firma, obrando como apoderado de los señores **JUAN CARLOS BERMUDEZ VILLAMIZAR** y **PEDRO FERNANDO PIRA GOMEZ**, según poder a mi conferido y que allego con el presente escrito de contestación, ambos mayores de edad vecinos y domiciliados en la Carrera 8 No.17-44 primer piso, identificados en su orden con la cédula de ciudadanía número 79.844.737 de Bogotá, y 79.515.364 de Bogotá, en su calidad de demandados dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito manifestarle al señor Juez que encontrándome dentro de la oportunidad procesal, procedo a contestar la demanda instaurada por el demandante y por intermedio de apoderado en los siguientes términos:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Por manifestaciones de mis poderdantes me indican que se oponen a las pretensiones invocadas por la parte demandante, atendiendo que a la fecha se encuentran al día con el pago de los cánones de arrendamiento de los cuales se allegaran como caudal probatorio los tres últimos recibos de los cánones de arrendamiento de los meses julio agosto y septiembre del año 2021, respecto del inmueble ubicado en el primer piso de la Carrera 8 No.17-44 de la ciudad de Bogotá D. C.

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Conforme a la prueba documental y a lo indicado por mis poderdantes, ES CIERTO.

AL SEGUNDO: Es cierto.

AL TERCERO: Es cierto.

AL CUARTO: Es parcialmente cierto. Me indican mis poderdantes que es cierto que a la fecha están cancelando un canon de arrendamiento por valor de \$7.198.100, de los cuales no se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento. En cuanto a los cánones de los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio del año 2020 no se cancelaron en los momentos causados debido a la pandemia COVID -19 donde permaneció cerrado el local comercial, con apertura

parcial hasta el mes de junio 2020, de los cuales por motivos de fuerza mayor para ese momento fue imposible cancelarlos, pero con la anuencia del arrendador señor WILSON RIVERA empezó a recibir los cánones de arrendamiento del mes de agosto de 2020 en adelante, y de manera verbal manifestó al señor JUAN CARLOS BERMUDEZ un posible arreglo conciliatorio sobre esos cánones de arrendamiento, indicándole a su vez que podía continuar con la explotación del local comercial.

AL QUINTO: Conforme al contrato de arrendamiento aportado con la demanda, Es cierto.

AL SEXTO: De acuerdo con la ilustración dada por los demandados, manifiestan que **No es cierto**, toda vez que los cánones de arrendamiento se han cancelado hasta el mes de agosto del año 2021, como queda probado con los recibos de pago expedidos por la parte demandante y arrendataria señor WILSON RIVERA, y que se aportan como medio de prueba. A su vez me informa el señor JUAN CARLOS BERMUDEZ, que en ningún momento el señor WILSON RIVERA le ha solicitado la entrega del inmueble arrendado, por el contrario, es quien le ha recibido de manera personal los cánones de arrendamiento.

Conforme a la oposición a las PRETENSIONES y a los argumentos de defensa sobre el pronunciamiento de los hechos de la demanda, me permito manifestarle al señor juez que propongo las siguientes EXCEPCIONES DE MERITO denominadas así:

EXCEPCION DE MERITO DE INESISTENCIA DE LA CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 8a No. 17 -44 PRIMER PISO.

La presente excepción la fundamento en los siguientes hechos:

1. Las partes, arrendador y arrendataria, efectivamente celebran contrato de arrendamiento de local comercial sobre el inmueble ubicado en el primer piso del inmueble identificado con el número 17 - 44 de la carrera 8ª de la ciudad de Bogotá, por un término de un (1) año, con fecha de iniciación 21 de septiembre de 2.012, de los cuales ha sido prorrogado por las partes.
2. En la cláusula segunda del referido contrato los arrendatarios se obligaron a pagar al arrendador por el goce del inmueble local comercial ubicado en el primer piso del inmueble identificado con el número 17 - 44 de la carrera 8ª de la ciudad de Bogotá, la suma de \$4.200.000.00 a título de arrendamiento **dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo contractual, al arrendador o a su orden. Como se puede observar señor Juez, el pago de la renta se debe cancelar entre los días 22 y 27 de cada periodo contractual.**
3. Aunado a lo anterior, me informa el señor JUAN CARLOS BERMUDEZ, que el señor WILSON RIVERA en su calidad de arrendador, ha recibido desde el inicio del contrato de arrendamiento de local comercial hasta la fecha de la presentación de este escrito de contestación de demanda, los cánones de arrendamiento expidiendo los respectivos recibos correspondiente al mes de arrendamiento de manera anticipada.

4. Como es de conocimiento público, la Alcaldía de Bogotá D.C. declaro la calamidad pública con ocasión de la situación epidemiológica causada por el CORONAVIRUS (COVID-19), de los cuales la cuarentena inició el día 19 de marzo de 2020 y a nivel nacional a partir del día 23 de marzo de 2020 con el cierre de los establecimientos de comercio, y que para el caso en concreto cobijaba el establecimiento de comercio "NOVILLO DE ORO" donde funciona el restaurante en el primer piso de la carrera 8 número 1744 de la Ciudad de Bogotá D. C.
5. Conforme a lo anterior, la parte demanda señor JUAN CARLOS BERMUDEZ me indica que el restaurante no presto su servicio a partir del 19 de marzo de 2020 hasta el mes de mayo de 2020, iniciando labores en el mes de junio del mismo año, pero prestando el servicio exclusivamente para domicilio, y a partir del mes de agosto se inició con la prestación del servicio de restaurante con acceso de público en un 50%, debido a la prórroga de la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional.
6. De acuerdo con lo expresado en el numeral inmediatamente anterior, por el cierre temporal del restaurante, y de las prórrogas de la emergencia sanitaria COVID -19, sus ingresos económicos fueron mínimos en estos meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020, donde se vieron en la necesidad de acordar con sus empleados la salida a vacaciones y al igual a liquidar sus contratos de trabajo de manera amigable, para así continuar con sus labores posteriormente, una vez se restableciera esta emergencia.
7. En vista de lo anterior, el señor JUAN CARLOS BERMUDEZ, le hace el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de agosto de 2020 a la fecha por valor de renta de cada uno en la suma de \$7.798.100,00, valor del canon de arrendamiento acordado por las partes de manera verbal sin reajuste, a causa del cierre del local comercial como consecuencia de la emergencia sanitaria COVID-19, y el valor de los meses causados de marzo, abril, mayo, junio y julio se cancelarían por acuerdo entre las partes arrendadora y arrendataria señor JUAN CARLOS BERMUDEZ, como se lo indico el demandante de manera verbal.
8. Es así como el arrendatario señor BERMUDEZ continua con la actividad comercial de Restaurante en el local comercial ubicado en el primer piso de la carrera octava (8) No. 17-44 de la Ciudad de Bogotá D. C., donde la parte demandante y arrendadora recibe los cánones de arrendamiento de manos del señor BERMUDEZ, liberando así a los arrendatarios de la mora en que se habían colocado, es decir, hay una voluntad expresa o tácita del arrendador que, como tal, se refleja en la esencia del término, particularmente en la actitud contractual de las partes, estos es, destruyendo la mora, puesto que se ha purgado, convirtiéndose en un simple retardo excluyente, de esa manera de la mora en el arrendatario. Con esta conducta el acreedor arrendador, y con su consentimiento como propósito volitivo de aceptación en el arrendador, que constituye una facultad inherente a éste, el que elimina el retardo como medio de accionar judicialmente en forma exitosa.
9. Aunado a lo anterior, el artículo 1628 del Código Civil Colombiano, señala: "En los pagos periódicos la carta de pago de tres periodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores periodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor. ". Que

para el caso en concreto podría aplicarse, debido a los pagos efectuados desde el mes de agosto del año 2020 al mes de agosto del año 2021, donde se han efectuado el pago de los cánones de arrendamiento de manera consecutiva por parte del deudor arrendatario y recibidos por el acreedor arrendatario, excluyendo de por sí, la mora enunciada por el demandante.

10. Ahora bien, es en el mismo contrato de arrendamiento de fecha 21 de septiembre de 2012, donde pactaron los contratantes en la **clausula Novena**, en uno de sus apartes, donde refiere: **"En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el ARRENDADOR podrá cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos con la presentación del contrato,"** lo que se infiere y con la conducta del acreedor arrendador de recibir los pagos periódicos de arrendamiento, estos valores adeudados mas no por mora, son exigibles mediante el proceso ejecutivo y por ende el proceso de restitución del inmueble local comercial y la terminación del contrato de arrendamiento, está llamada a fracasar.

11. Por lo tanto le restaría eficacia a la facultad del accionante para demandar en proceso de restitución, por cuanto se ha compensado la demora en caso de existir; y que para el caso en comento, no existe causal alguna para exigir mediante proceso la terminación unilateral del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes de fecha 21 de septiembre de 2012; y mucho menos exigir la restitución del inmueble local comercial del primer piso de la carrea 8a No.17-44 de la ciudad de Bogotá D. C. donde funciona la actividad comercial del restaurante NOVILLO DE ORO RESTAURANTE PARRILLA, de propiedad de los aquí demandados, más aún cuando a la fecha se encuentran al día con el pago de los cánones de arrendamiento.

Conforme a los anteriores presupuestos, solicito al señor Juez declarar en sentencia, probada la presente excepción de mérito de acuerdo con los presupuestos esbozados.

PRUEBAS

Para que sean tenidas como tales y apreciadas en su oportunidad procesal solicito al señor juez se sirva decretar y tener como tales las siguientes:

DOCUMENTALES

1. Copia simple de los recibos de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020 por valor cada uno de \$7.198.100, y recibidos por el
2. Copia simple de los recibos de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2021.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito al señor Juez, se sirva decretar fecha y hora en que habrá de comparecer el señor WILSON RIVERA, a fin de que absuelva interrogatorio de parte que forma personal le formulare sobre los hechos de la demanda y de la contestación de esta.

TESTIMONIOS.

Solicito al señor juez y de la manera más respetuosa, se sirva fijar fecha y hora a fin de que comparezcan las personas que más adelante relacionare, a fin de que depongán sobre lo que le conste de los hechos de la presente demanda y de la contestación de esta, personas que comparecerán a su despacho a través del suscrito abogado.

A la señora **INGRID VEGA** mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.030.632.713, con domicilio laboral Carrera octava No.17-44, quien testificara sobre los pagos de los cánones de arrendamiento efectuados por el señor **JUAN CARLOS BERMUDEZ** y el tiempo de cierre del local comercial, como de las conciliaciones efectuadas por los trabajadores del restaurante **NOVILLO DE ORO** y el señor **BERMUDEZ** respecto a su vacaciones y terminación de los contratos de trabajo debido a la emergencia sanitaria **COVID -19** como de las propuestas de pago de cánones de arrendamiento al arrendador señor **WILSON RIVERA**.

PETICION ESPECIAL PARA SER OIDO:

Conforme a lo preceptuado en el **artículo 384 numeral 4° del Código General del Proceso**, me permito manifestar al señor Juez que allego como caudal probatorio los recibos de pago de cánones de arrendamiento referidos en el acápite de prueba, dando así cumplimiento de los tres (3) últimos recibos de pago de los cánones de arrendamiento sobre el inmueble objeto de restitución, donde se demuestra que la parte demandada se encuentra al día con el pago de arrendamientos, y por ende sea escuchada dentro del presente proceso.

ANEXOS:

- Poder a mi conferido para actuar
- Los documentos relacionados en el acápite d pruebas

NOTIFICACIONES:

La parte demandante, la indicada en el escrito de demanda.

La parte demandada señores **JUAN CARLOS BERMUDEZ VILLAMIZAR** y **PEDRO FERNANDO PIRAGOMEZ** en la Carrera 8 No. 17-44 primer piso. Correo electrónico: lafinca.novilloro@gmail.com

El Suscrito las recibirá en la secretaria de su despacho, o en mi oficina 10-11 de la Carrera 7 No.17-51, Edificio Séptima de la Ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico: lex-justusyomayusa@hotmail.com.

Del señor Juez, Atentamente,



ARTURO RODRIGUEZ YOMAYUSA
C.C. No. 79.118.563 de Bogotá
T.P. No.139.202 del C.S.J.