

CONTESTACION DEMANDA EXPEDIENTE 2020-00385

Milton Canosa Suárez <miltoncanosa@hotmail.com>

Jue 6/05/2021 12:55 PM

Para: Juzgado 38 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)
MEMORIAL J.38C.C. ELSA.pdf;

Buenos días:

Adjunto memorial contestación demanda expediente 2020-00385. Proceso verbal de restitución inmueble arrendado de ELSA JUDITH PAERES contra FUNDACION APUSHI, en 8 folios, para lo de su cargo.

Cordialmente.,

MILTON CANOSA SUAREZ.
c.c. 79.513181 de Bogotá.
T.P. 63.619 C.S.J.
miltoncanosa@hotmail.com
CECULAR: 3153238173.

Señor. (a)

JUEZ 38 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

L.C.

REF.- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO de ELSA JUDITH PAEREZ

Contra FUNDACION APUSHI PARA EL DESARROLLO DE LA NIÑEZ.

EXPEDIENTE 110013103038-2020-00385-00

MILTON CANOSA SUAREZ, mayor de edad y domiciliado en Bogotá, identificado con la c.c. 79.513.181 de Bogotá, abogado titulado con T.P. 63.619 del C.S.J., apoderado parte demandada, **FUNDACION APUSHI PARA EL DESARROLLO DE LA NIÑEZ**, conforme memorial poder adjunto, atentamente concurre a su Despacho, Señor Juez, en tiempo, con el fin de **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia, y manifestarle que **nos oponemos a que todas las pretensiones incoadas sean despachadas en forma favorable al demandante, por no estar debidamente acreditados, al tiempo de la presentación de la demanda, los presupuestos de la causal invocada (No. 3 art. 518 C.Co.) y en su lugar declarar probadas las excepciones de mérito aquí formuladas.**

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es cierto.

AL SEGUNDO: Es cierto parcialmente, pero no acreditó el contrato suscrito en septiembre de 1989.

AL TERCERO: Es cierto.

AL CUARTO: Es cierto.

AL QUINTO: Es cierto se remitió dicho oficio, pero no dentro del término de ley.

AL SEXTO: Es cierto pero en ningún momento se ha acreditado la causal prevista en el No. 3 del artículo 518 del C.Co.

AL SEPTIMO: Es cierto, pero tampoco se acreditó la causal invocada. Tampoco existen los presupuestos para su declaratoria en este proceso.

AL OCTAVO: Es cierto, pero para esa diligencia no se acreditó la causal invocada.

AL NOVENO: Es cierto. La señora ELSA JUDITH PAEREZ nunca ha demostrado la causal de restitución invocada o cualquiera otra para la terminación del contrato, tanto que el mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble objeto de la litis, lo ha realizado la Fundación demandada.

EXCEPCIONES DE MERITO:

DERECHO A LA RENOVACION DEL CONTRATO:

Se fundamenta esta excepción en lo previsto en el artículo 518 del Código de Comercio. "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos...

"1.- Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

"2.- Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.

"3.- Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva".

Como se desprende de los documentos que hacen parte del expediente, en específico en los hechos de la demanda, la FUNDACION APUSHI PARA EL DESARROLLO DE LA NIÑEZ lleva más de treinta años consecutivos ocupando el inmueble con el mismo establecimiento dedicada de educación formal en los niveles de preescolar básica primaria y media vocacional, formación en emprendimiento por tratarse su población educativa de personas en discapacidad y cumpliendo cabalmente las obligaciones a su cargo.

Sobre este tema dictaminó en su oportunidad la Corte Suprema de Justicia, que lo que se persigue es mantener la estabilidad de las compañías, (Cas. Civ. de 24 de septiembre de 2.001, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 14 de abril de 2.008, M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar) ... su subsistencia como estructura organizada de gestión económica y la continuidad de la conducta empresarial, motivo por el que se guarece el esfuerzo previo y continuado del comerciante. En síntesis, se apadrina "la autoría del elemento inmaterial consistente en la acreditación del establecimiento y en la conquista de una específica clientela, fruto valioso que no deviene, como emerge obvio, de la conducta del propietario del inmueble, sino de la labor, la paciente espera, el impulso y la fructífera gestión del empresario; esta razón, por tanto, impone su resguardo frente a cualquier abuso en el que pudiera incurrir el arrendador, tendiente a evitar que se enriquezca sin causa alguna con aprovechamiento, evidentemente injusto, del derecho que ha sido creado por el esfuerzo del comerciante". Es por lo evocado que los numerales 5 y 6 del artículo 516 del

Código de Comercio contemplan que en la noción de establecimiento de comercio se entienden incorporados «[l]os contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario...», al igual que «[e]l derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial». Ello, habida cuenta que “quien, con su esfuerzo cotidiano, prestigia un establecimiento mercantil, creando en torno al mismo una clientela que, preponderantemente, se orienta por el local comercial utilizado por el empresario, genera un intangible que produce notables beneficios económicos a quien de él pretenda aprovecharse; por supuesto que dentro de los factores generadores de utilidades en el tráfico mercantil se encuentra la posibilidad de convocar una gran cantidad de clientes, tanto más si estos son habituales. Como la labor de afamar el local comercial tiene como venero la actividad realizada por el comerciante, y la misma es fuente de riqueza, se considera que el contrato de arrendamiento del inmueble constituye un elemento inmaterial del establecimiento mercantil”. Se aprecia sin duda que la posición de la jurisprudencia es sólida, constitutiva por demás en doctrina probable, acerca del punto de derecho abordado: la renovación automática a que se contraen los cánones 518 y 520 del Código de Comercio, a más de los postulados condicionantes de su operatividad -ya reseñados-, persiguen amparar un intangible generado con el trabajo del comerciante con su establecimiento y el posicionamiento logrado ante la colectividad en un local al efecto arrendado para la operación del activo del empresario.

INEXISTENCIA (FALTA DE PRUEBA) DE LA CAUSAL DE RESTITUCION INVOCADA:

Fundamenta las pretensiones la parte actora, únicamente en la causal prevista en el precitado numeral 3 del artículo 518 del Código de Comercio que en su tenor literal establece:

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

3.- Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”. (Subrayado negrilla nuestros).

Revisado el acervo probatorio presentado con la demanda, encontramos que la parte actora no acreditó necesitar el inmueble para reconstruirlo o repararlo al momento de sus requerimientos y tampoco al momento de la presentación de la demanda; no acreditó en ningún momento que se trate de obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o demolido para la construcción de una obra nueva, **para la cual requerirían de licencia de construcción expedida por la Secretaría de Planeación Distrital o Curaduría Urbana, de acuerdo a las normas urbanísticas, las cuales también brillan por su ausencia.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

El inmueble objeto de este proceso no requiere de obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, ya que se encuentra en muy buen estado de conservación. La parte que represento ha efectuado las reparaciones y mantenimiento que han sido requeridos durante los más de treinta años que ha desarrollado allí su actividad.

Por otra parte y como lo reconoce la misma actora en la demanda, la parte demandada ha sido cabal cumplidora de sus obligaciones pecuniarias, por lo que tiene pleno derecho a la renovación del contrato, ya que lleva más de treinta años (más de siete desde la cesión al actor) ocupando el inmueble para el funcionamiento de su actividad.

Nuestro ordenamiento comercial es tan respetuoso del derecho que tiene un inquilino cumplido, que mantiene acreditado un negocio por varios años, que incluso consagra el derecho de preferencia de anteriores arrendatarios "El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo"... "Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad" – art 521 ibídem-

Es costumbre comercial que la cesión de un local comercial da lugar al pago de una prima. "Con el fin de que por obra del arrendador no se burle ese derecho del comerciante arrendatario es que se establece el derecho a la renovación del contrato al cabo de dos años consecutivos de haberlo venido ocupando con un mismo establecimiento de comercio. En esta forma, la ley trata de que lo ocupe un tercero o para que el mismo arrendador lo destine a una actividad similar a la que realizaba el inquilino. De no ser así, el ocupante perdería todo el esfuerzo realizado para acreditar el local de comercio que vendría a ser disfrutado gratuitamente por un tercero o por el mismo propietario. En esta forma se le conculcaría el derecho al pago de la prima que habría obtenido si lo hubiera cedido.

"En términos generales el anglicismo "good will" alude al buen nombre, al prestigio, que tiene un establecimiento mercantil, o un comerciante, frente a los demás y el público en general, es decir, al factor específico de un negocio que ha forjado fama, clientela y hasta una red de relaciones corresponsales de toda clase, aunado a la confianza que despierta entre los abastecedores, empleados, entidades financieras y, en general, frente al conjunto de personas con las que se relaciona.

"Como es patente, la empresa que goza de tales características y que logra conquistar una clientela numerosa y cuyos productos son reputados, se coloca en un plano descollante en el mercado en cuanto puede vender más y a mejor precio, lo que necesariamente apareja que sus utilidades sean mayores en proporción al capital invertido. No se trata, por consiguiente, de un factor esencial del establecimiento de comercio, sino accidental y estimable en dinero".

“Entre los diversos elementos que se conjugan para determinarlo, cabe destacar, además de la proyección de los beneficios futuros, la existencia de bienes incorpóreos, tales como la propiedad industrial, fórmulas químicas, procesos técnicos; la excelente ubicación en el mercado, la experiencia, la buena localización, la calidad de la mercancía o del servicio, el trato dispensado a los clientes, las buenas relaciones con los trabajadores, la estabilidad laboral de los mismos, la confianza que debido a un buen desempeño gerencial se logre crear en el sector financiero etc...”.

La prima comercial ha sido definida como el precio, contraprestación o valor comercial que se paga independientemente del valor de un establecimiento de comercio o de un local, por el “aviamiento” con que cuenta el uno o el otro a raíz de la utilización que el comerciante ha realizado de los mismos. Y entendemos por “aviamiento” el atributo o aptitud que nos muestra la mayor o menor capacidad del establecimiento de comercio, o en su caso del local, para el logro de los beneficios económicos del empresario.

De lo anterior podemos deducir cómo el mayor o menor valor de la prima depende de los beneficios económicos que origine el establecimiento de comercio o el local, por sí mismo”.

La ley escrita no reglamenta en forma detallada el pago de primas comerciales, quedando por tanto vía libre para que las partes las estipulen siempre que no se contraría la ley. Solamente en el caso enunciado por el art. 521 del Código de Comercio se menciona la imposibilidad de cobrar primas por nuevo arrendamiento de locales reparados, reconstruidos o de nuevas edificaciones cuando este se otorgue al anterior arrendatario del espacio mejorado. Por lo tanto, aunque se prohíba para el caso particular anteriormente mencionado el pago de las primas especiales, el espíritu de la ley permite su existencia y cuando no han sido estipuladas por las partes, corresponde a la costumbre mercantil, según lo dispone el art. 3 del Código de Comercio, regular lo referente al pago de estas primas comerciales...”.

EXCEPCION GENERICA O INNOMINADA:

Solicito al Juzgado declarar probada de oficio cualquier excepción que encuentre probada en el proceso, de conformidad con lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso.

MEJORAS:

El demandado ha efectuado varias mejoras y reparaciones al inmueble durante los más de treinta años de permanencia en el inmueble, (y desde antes de su cesión en favor del actor) tales como construcción de salones de clase, batería de baños, adecuaciones de techos,

pisos, paredes, sistema eléctrico, mantenimiento de jardines y zonas verdes, cañerías y desagües, todos necesarios para el perfecto funcionamiento de la actividad y otros, que deberán ser reconocidos por el demandante.

Para su acreditación se está elaborando el respectivo dictamen para el cual estamos solicitando un término adicional para presentarlo, como consta en el acápite de pruebas.

PRUEBAS:

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase Señor Juez señalar día y hora para que la demandante **ELSA JUDITH PAERES**, mayor de edad y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.669.946 de Bogotá, residente en la calle 127ª No. 5C-46, torre 3 ap 302 y correo electrónico julianperezpa@gmail.com, concurra a absolver, bajo la gravedad del juramento, el interrogatorio que se le formulará sobre los hechos que interesan a este proceso y a los que nos hemos referido en este escrito.

OFICIOS:

Sírvase oficiar a la Secretaría de planeación Distrital y a Curadurías Urbanas de Bogotá para que certifiquen si a la demandante **ELSA JUDITH PAERES AVELLA**, identificada con la c.c. 41.669.946 de Bogotá, le ha sido expedida alguna licencia de construcción para hacer reparaciones en el inmueble objeto de este proceso, ubicado en la avenida carrera 58 No. 169-02 de Bogotá.

TESTIMONIOS:

Sírvase Señor Juez, señalar día y hora para que las siguientes personas, todas mayores de edad y domiciliadas en Bogotá, concurran a declarar sobre los hechos que tienen conocimiento con relación a este litigio, especialmente sobre la forma como fue requerida la parte demandada, el estado actual del inmueble, el prestigio del demandado en el inmueble objeto de la restitución, la forma como se han adelantado las reparaciones del inmueble y los demás que se formularán en la respectiva diligencia:

NEILA MAYERLY VARGAS PRADA, mayor de edad y domiciliada en Bogotá, identificada con la c.c. 1.030.522.248 quien puede ser citada en el correo electrónico: mayuyis_20@hotmail.com. O en la carrera 58 No. 169-02 de Bogotá.

CLAUDIA PATRICIA CARDENAS RONDON, mayor de edad y domiciliada en Bogotá, identificada con la c.c. 51.794.178 quien puede ser citada en el correo electrónico: claudiapatriciacardenasrondon@hotmail.com. O en la carrera 58 No. 169-02 de Bogotá.

DICTAMEN PERICIAL:

La parte que represento está elaborando dictamen pericial con profesional especializado, para acreditar el estado actual del inmueble, probar que se encuentra en perfecto estado de conservación y que no requiere de obras que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o que se encuentre en estado de ruina y las mejoras efectuadas en el inmueble por la parte demandada, por lo que en aplicación del artículo 227 del C.G.P. solicitamos al Juzgado un término prudencial no inferior a diez días para presentarlo.

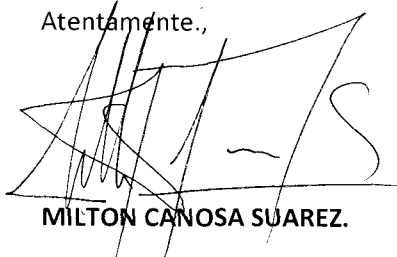
NOTIFICACIONES:

El demandante.- En las direcciones que constan en la demanda.

El demandado.- FUNDACION APUSHI PARA EL DESARROLLO DE LA NIÑEZ.- En la avenida carrera 58 No. 169-02 correo electrónico: apushi@outlook.com

El suscrito apoderado, MILTON CANOSA SUAREZ.- En la Calle 19 No. 4-77 ofc. 803 tel.- 3153238173. correo electrónico: miltoncanosa@hotmail.com

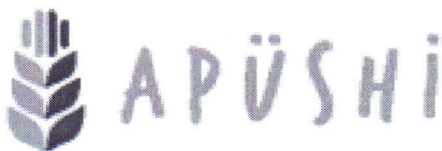
Atentamente.,



MILTON CANOSA SUAREZ.

c.c. No. 79.513.181 de Bogotá.

T.P. No. 63.619 del C.S. de la Judicatura.



FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA NIÑEZ

NIT: 800.077.052-6

Personería Jurídica No. 1234 ICBF

Doctora

CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS

JUEZ 38 CIVIL DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

PROCESO: Declarativo Restitución de Tenencia.

RADICACION: 38-2020-00385

DEMANDANTE: ELSA JUDITH PAEREZ.

DEMANDADO: FUNDACION APUSHI PARA EL DESARROLLO DE LA NIÑEZ

MARTHA LUCIA RODRIGUEZ GONZALEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de representante legal de la FUNDACION APUSHI PARA EL DESARROLLO DE LA NIÑEZ, manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente, a los doctores **MILTON CANOSA SUAREZ** apoderado principal y **LUIS ERNESTO CORTES MORENO** apoderado suplente, abogados en ejercicio identificados como aparece al pie de sus firmas, para que representen los intereses de la Fundación dentro del proceso citado en la referencia.

Conforme lo dispuesto en el Decreto Ley 806 de 2020 del Gobierno Nacional, no se requiere la presentación personal y autenticación ante Notario Público; los correos electrónicos de los apoderados son: miltoncanosa@hotmail.com y luis.ernesto.cortes@hotmail.com.

Los apoderados quedan facultados para notificarse, recibir, desistir, recurrir, transigir, conciliar, interponer los recursos de ley, y en general ejercer las demás facultades inherentes al presente mandato.

Cordialmente,

MARTHA LUCIA RODRIGUEZ GONZALEZ

C. C. No. 51.708.192 de Bogotá

Acepto:

MILTON CANOSA SUAREZ

C.C. No. 79.513.181 de Bogotá

T.P. No. 63619 del C.S.J.

miltoncanosa@hotmail.com

Celular: 3153238173

Apoderado principal

LUIS ERNESTO CORTES MORENO

C.C. No. 19.418.140 de Bogotá

T.P. No. 64440 del C.S.J.

luis.ernesto.cortes@hotmail.com

Celular: 3102866566

Apoderado suplente

