Señor:
JUZGADO 56 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ
E. S. D.

REF. Proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: GILMA ESTHER LOPEZ CALDERÓN
DEMANDADOS: BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA Y ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO
Radicado No. 2022-00982

LUIS EDUARDO NARANJO CORREDOR, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.032.448.771 expedida en Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 378.298 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de **ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO** mayor de edad, residente y domiciliada en la Ciudad de Bogotá, identificada con la CC. 51.911.499 de Bogotá según poder debidamente conferido y previo el reconocimiento de personería que me otorgue en su despacho, estando dentro del término legal y conforme a lo estipulado en el Artículo 384 del Código General del Proceso, me permito dar contestación a la demanda formulada de la siguiente manera:

CONSIDERACIONES FACTICAS Y JURIDICAS

I. HECHOS

PRIMERO: Es parcialmente cierto aclaro y explico, su señoría con el respeto que su honorable despacho merece es oportuno señalar que la señora **ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO** en efecto figura dentro del contrato de arrendamiento como **COARRENDATARIA** de los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA** no obstante, errado esta el hoy demandante en aducir que mi prohijada tomo posesión del inmueble arrendado, ubicado en la Carrera 91 A N 73 A – 27 local 2, primer piso, puesto que la señora **ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO** nunca tomo algún tipo de posesión, ni uso, ni goce del inmueble referido.

Si bien es cierto mi prohijada funge como **COARRENDATARIA**, es importante señalar a su magno despacho que esta **NO** es **FIADORA NI CODEUDORA,** si bien es cierto la figura de COARRENDATARIA le daba la posibilidad de hacer uso del inmueble objeto de arrendamiento, la realidad es que esto nunca fue así y las responsabilidades principales del inmueble recaían sobre el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** quien es a la fecha quien se encuentra en posesión del inmueble y enajena el mismo para su provecho económico.

SEGUNDO: Es parcialmente cierto aclaro y explico, su señora es dable afirmar que el contrato de arrendamiento fue suscrito el 1 de marzo del 2021 iniciando su vigencia de un año desde la referida fecha hasta el 28 de febrero del 2022, no obstante, también es oportuno poner en conocimiento suyo que la **CLAUSULA DECIMA PRIMERA** señala cito:

> ***DECIMA PRIMERA:*** *El presente contrato termina por vencimiento del plazo pactado o incumplimiento del* ***ARRENDATARIO****, no obstante, los contratantes por mutuo acuerdo podrán prorrogarlo mediante comunicación escrita por lo menos con dos (2) meses de*

anticipación al vencimiento y con el consiguiente incremente en el valor del canon de arrendamiento que será pactado entre los partes.

En virtud de lo anterior, es dable informar a su magno despacho que, el **LOCAL COMERCIAL "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE"** fue adquirido por los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA** por medio de CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO el 5 de marzo del 2021 a la señora **MARYNEIDA PARRA JARAMILLO** identificada con la cedula de ciudadanía 1.121.819.901 de Villavicencio.

En dicho contrato se estableció:

PRIMERA. - El vendedor transfiere a los compradores, a titulo de compraventa, el 100% del establecimiento de comercio denominado Surtiexpress el Diamante, matricula 3073975 ubicado en la ciudad de Bogotá dirección Cra 91ª # 73ª - 27 actividad (4711 Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) o tabaco) y (4724 Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados).

SEGUNDA.- El precio del establecimiento de comercio que se transfiere a titulo de venta es la suma de $24'000.000 COP, (Veinticuatro millones de pesos) del cual se pacta recibir por parte de los COMPRADORES un 70% equivalente a $16.800.000 COP (Dieciséis millones ochocientos mil pesos), consignados a la cuenta # 473870206413 del banco Davivienda a nombre del sr Julián Ospina, el día 05 de marzo de 2021, fecha en que se firma el contrato. El VENDEDOR recibirá por parte de los COMPRADORES el 30% restante equivalente a $7'200.000 (Siete millones doscientos mil pesos) 10 días calendario posterior al día que se firma el contrato, fecha exacta: 15 de marzo de 2021. En este periodo de 10 días el vendedor se compromete a realizar acompañamiento, asesoría y empalme con intensidad horaria de tiempo parcial.

De igual manera la clausula cuarta de dicho contrato de compraventa señalo:

CUARTA. – Se declara que la venta del establecimiento no constituye propiedad sobre el inmueble donde se encuentra ubicado ya que este se encuentra en estado de arrendamiento.

Lo anterior es importante su magno despacho lo conozca por cuanto, el establecimiento **LOCAL COMERCIAL "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE"** se encontraba ubicado en el local ubicado en la Carrera 91 A N 73 A – 27 local 2, primer piso de propiedad de la demandante desde el año 2019 ejecutando su actividad comercial, primeramente en manos de su propietaria hasta el año 2021 esto es la señora **MARYNEIDA PARRA JARAMILLO** y desde el 1 de marzo del 2021 siguió ejecutando su actividad comercial pero figurando como propietarios del establecimiento los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA.**

Lo anterior significa que el local comercial llevaba más de dos (2) años en el inmueble ubicado en la Carrera 91 A N 73 A – 27 local 2, primer piso, no obstante, la hoy demandante procedió el 27 de agosto del 2021 en notificar la terminación del contrato de arrendamiento aduciendo supuestos incumplimientos de los arrendatarios en sus obligaciones y normas de convivencia.

Es por lo anterior que, mi prohijada y los señores ARRENDATARIOS procedieron en dar contestación formal a la solicitud de terminación de contrato, misiva de fecha 6 de septiembre del 2021 en el cual se le informo a la demandante que de conformidad con el articulo 518 del Código de Comercio y al encontrarse el establecimiento hace mas de dos años en el inmueble, se tiene el derecho a la renovación del contrato, no encontrándose inmersos en ninguna de las causales del articulo 518 del Código de Comercio.

TERCERO: Es parcialmente cierto aclaro y explico, su señora si bien es cierto el canon de arrendamiento pactado al inicio del contrato fue el de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE ($650.000) también lo es que, la arrendadora hoy demandante, vulnero claramente los derechos de mi prohijada y los hoy demandados por cuanto, estos últimos fueron victimas de las constantes amenazas y quejas formuladas por la demandante ante las autoridades policivas, aduciendo presuntos incumplimientos de los arrendatarios a las normas de sana convivencia consagradas en la Ley 1801 del 2016, pero siendo las mismas infundadas por cuanto, dentro de todos los tramites administrativos que se realizaron, NUNCA se determino alguna vulneración de las normas legales por parte de los arrendatarios hoy demandados.

No obstante, la hoy demandante como bien se puede evidenciar en los mismos anexos aportados en la demanda, notifico a los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA** el 7 de febrero del 2022 de la reiteración de la terminación del contrato de arrendamiento, desconociendo los derechos que estos tienen sobre el **LOCAL COMERCIAL "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE"** ubicado en el local ubicado en la Carrera 91 A N 73 A – 27 local 2, primer piso de propiedad de la demandante, aclarando que el mismo culminaría el 28 de febrero del 2022, fecha en la cual, los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA** se encontraban a paz y salvo por todo concepto puesto que, como su señoría lo puede valorar dentro de las comunicaciones de agosto del 2021 y febrero del 2022, nunca se señaló algún incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por lo anterior, el 2 de marzo del 2022 el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** reitero lo informado en el mes de septiembre del 2021 frente a los derechos que le asistían a la renovación del contrato de conformidad a lo establecido en el articulo 518 del Código de Comercio, para lo cual, la hoy demandante procedió el 10 de marzo del 2022 en señalar cito:

> *"Por lo tanto no es necesario recibir pago de arrendamiento toda vez que el contrato finalizo el 28 de febrero y el mismo no fue renovado ni prorrogado. Adicionalmente tampoco se concerta el canon ni incremento"*

Lo anterior se traduce a que la misma demandante confiesa que NO iba a recibir ningún tipo de concepto por cánones de arrendamiento desde el mes de marzo del año 2022.

CUARTO: No es cierto. Como primera medida su señora es oportuno tenga de presente que la hoy demandante en los mismos anexos aportados por ella, determino de manera clara e inequívoca que informó a los arrendatarios que NO RECIBIRÍA por ningún medio el valor de canon de arrendamiento ni incrementaría el mismo, puesto que para el parecer de ella el contrato había finalizado el 1 de marzo del 2022, sin embargo, de manera contraria en la presente demanda aduce que mi prohijada y los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA** le están adeudando cánones de arrendamiento de marzo, abril, mayo y los que se causen durante el proceso, situación que es

contraria a derechos por cuanto, pese a las comunicaciones enviadas por los arrendatarios reiterando su posición y derechos de renovación del contrato, la hoy demandante y propietaria de manera arbitraria y errada, busco por cualquier medio la aplicación de sanciones por parte de la inspección de policía, quejas que ninguna fue fructífera y debido a su inaproplado actuar, opto por notificar la terminación del contrato y centrar su posición en NO recibir cánones de arrendamiento desde el mes de marzo del 2022.

Su señoría, mi prohijada como **COARRENDATARIA** ha tenido que soportar los atropellos de la hoy demandante para obtener la tenencia de su local, vulnerando los derechos que le asisten a los ARRENDATARIOS, reiterando que esta se NEGO ROTUNDAMENTE en recibir los cánones de arrendamiento y así lo soportaran los ARRENDATARIOS en su contestación de demanda aportando el pago de todos los cánones a ordenes de su despacho judicial.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que la afirmación de la hoy demandante es FALSA respecto al no pago de los servicios públicos domiciliarios, por cuanto los mismos han sido cancelados en las fechas y términos señalados por cada una de las entidades.

QUINTO: No es cierto. Su señora como primera medida es dable reafirmar lo ya informado frente a que fue la hoy demandante y PROPIETARIA del inmueble la que se negó en recibir los cánones de arrendamiento que antes del mes de marzo del 2022 eran cancelados en efectivo como lo proscribe el contrato.

Aunado a lo anterior, que errado esta la parte demandante frente al presunto aumento o ajuste del canon de arrendamiento por cuanto, el contrato en su clausulado nada determina respecto al aumento del canon de arrendamiento y si el mismo será realizado con base en el salario mínimo legal vigente y su aumento o el IPC (INDICE DE PRECIOS DEL CONSUMIDOR) por lo cual, no puede el demandante aducir obligaciones y determinaciones no acordadas ni plasmadas en el contrato de arrendamiento.

SEXTO: Es parcialmente cierto aclaro y explico, si bien es cierto la clausula novena del contrato de arrendamiento determina lo expuesto por la parte demandante, también lo es que, en ningún momento mi prohijada y los arrendatarios hayan incumplido sus obligaciones de manera autónoma, encontrándonos en una situación de vulneración de derechos por parte de la propietaria hoy demandante.

SEPTIMO: No es un hecho es una pretensión.

II. PRETENSIONES

Desde ya manifiesto al despacho oponerme a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, habida cuenta que, como se demostró en la contestación de la misma, nos encontramos bajo una situación de abuso de posición dominante por parte de la propietaria del inmueble objeto de litis hoy demandante, por cuanto como quedo probado a lo largo de la presente contestación, no escatimo esfuerzos en querer ver a los ARRENDATARIOS y mi prohijada COARRENDATARIA como incumplidos en sus obligaciones, siendo contrario a derecho lo expuesto en su petición, ruego al señor Juez que una vez estudiadas las mismas se declaran probadas las EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO, y por tanto se desatiende lo solicitado por el demandante.

Sin embargo y sin perjuicio de lo anterior procedo a manifestar lo siguiente frente a cada una de las mismas;

PRINCIPALES

PRIMERO: Me opongo, Solicito al despacho declarar como impróspera toda vez que, el contrato se encuentra vigente hasta el 28 de febrero del 2024 de conformidad a lo señalado en el articulo 518 del Código de Comercio.

SEGUNDO: Me opongo, Solicito al despacho declarar como Impróspera toda vez que, los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA Y ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO** no han incumplido con sus obligaciones, aunado al hecho que el demandante indica un supuesto incumplimiento en los cánones de los meses equivalentes a JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE del año 2012, siendo dicha pretensión contraria a derecho y sin fundamento legal alguno, aclarando que los servicios públicos domiciliarios siempre han sido respetados ante las entidades correspondientes.

TERCERO: Me opongo, Solicito al despacho declarar como impróspera toda vez que, el contrato se encuentra vigente hasta el 28 de febrero del 2024.

SUBSIDIARIAS

CUARTA: Me opongo, Solicito al despacho declarar como impróspera toda vez que, como quedo demostrado en los anexos a la presente contestación, las entidades reguladoras tales como la inspección de policía de CTP de la ciudad de Bogotá, dentro de las investigaciones adelantadas, no ha encontrado situaciones que den lugar a determinar algún tipo de vulneración a las normas de sana convivencia o contrarias a la Ley 1801 del 2016, realizando de parte de los arrendatarios una destinación de acuerdo a su actividad económica autorizada por la Cámara de Comercio de Bogotá

QUINTO: Me opongo, solicito al despacho declarar como impróspera toda vez que, mi representada ha obrado de buena fe y en derecho para con la demandante sin menoscabar derecho alguno.

III. EXCEPCIONES DE FONDO

EXCEPCIÓN BUENA FÉ

La que hago consistir en el hecho que mí representada en el caso concreto, ha actuado con extrema Buena Fe, dando aplicación a la ley en lo concerniente al cumplimiento del contrato acordado con la parte actora, teniendo como base los lineamientos legales que rigen las relaciones comerciales. Por lo que muy respetuosamente solicito al despacho se sirva declarar como probada la presente excepción y como consecuencia se sirva rechazar las pretensiones de la demanda.

EXCEPCION INNOMINADA O GENERICA

Ruego al señor Juez declarar probada cualquiera otra excepción de merito o las denominadas como prescripción, compensación o nulidad relativa, cuyos hechos sustentatorios aparezcan demostrados en el curso del proceso y que se destaquen y sustenten en el correspondiente.

Por lo que muy respetuosamente solicito al despacho se sirva declarar como probadas las presentes excepciones y como consecuencia se sirva rechazar las pretensiones de la demanda.

V. PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mí representada, solicito se tengan como tales las siguientes:

Documentales:

1- Queja Radicada en Inspección de Policía de fecha 13 de septiembre del 2021
2- Auto Avoca conocimiento de fecha 30 de septiembre del 2021
3- Citación audiencia publica de fecha 19 de octubre del 2021
4- Memorial de fecha 13 de noviembre del 2021
5- Acta de audiencia publica de fecha 30 de noviembre del 2021
6- Cámara de Comercio del Establecimiento SURTIEXPRESS EL DIAMANTE
7- Contrato de compraventa de establecimiento de comercio
8- Auto de fecha 19 de enero del 2022
9- Contestación de fecha 6 de septiembre del 2021
10- Contestación de fecha 2 de marzo del 2022

Interrogatorio de Parte:

Sírvase Señor Juez, citar a la señora **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERÓN,** para que dentro de la audiencia que se señale para el efecto, absuelva el cuestionario que personalmente o mediante cuestionario escrito le formularé, con el fin de que a través de la confesión el demandante declare sobre la existencia y ejecución del contrato y demás hechos le conste en esta contestación.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sustantivos: Fundamento la presente demanda en lo dispuesto por los artículos 1608, 1973, 2000, 2035 del Código Civil

Procedimentales: Arts.368 al 373 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)

Procedimentales Propios de este Negocio Jurídico: Art 384 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)

X. ANEXOS

1. Lo relacionado en el acápite de pruebas.
2. Poder a mí conferido.

XI. NOTIFICACIONES

Mí representada en la dirección Avda Cra 86 No.51-66 Oficina 302 en la de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: adrianar@lsupplier.com

La parte actora en la dirección aportada en el libelo demandatorio.

El suscrito recibiré en la secretaría del Juzgado y/o en la Carrera 24 No. 27 A – 21 de Bogotá D.C. tel. 5663190 – 5626256, correo electrónico: **juridico2@centrojuridicointernacional.com**

Atentamente,

LUIS EDUARDO NARANJO CORREDOR
C.C. No. 1.032.448.771 de Bogotá D.C.
T.P. No. 378.298 del C.S.J.

EXP: 2021734270100004E
AÑO: 3731406

Bogotá 13 de septiembre de 2021

Señores

Inspeccion de Policia Distrital de Bogota- Alcaldia Mayor de Bogotá

Bogotá

Me dirijo a ustedes con el fin de informar que en el barrio Santa Rosita localidad de Engativa existe un local comercial en hubicado en la direccion Cra 91ª N 73A – 27, el cual funciona el negocio llamado "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE 24 HORAS funciona las 24 horas con expendio de licor hasta las 2 o 3 de la mañana dentro del local, con volumen alto de musica, a puerta abierta y haciendo escandalo en la via publica, este funciona todos los dias impidiendo el buen descanso de todas las personas que moramos cerca a el, el local no esta acondicionado para este tipo de negocio y las personas que consumen el licor hacen sus necesidades en la calle o en el local de la casa vecina sin ningun pudor, teniendo nosotros y nuestros hijos ver estos espectaculos, en varias ocaciones se ha llamado a la policia y cuando llegan entran al local salen con bolsas y no pasa nada el local sigue funcionando,y estas personas siguen hay.

Solicito su inspeccion el tema con estas personas se esta colocando cada vez mas pertubardor no se puede descarser bien hacen escandalo todos los dias despues del horario permitido en un barrio residencial.

Adicionalmente las personas que consumen licor alli son agresivas pero la policia como reitero no hacen nada al respecto.

Agradezco su ayuda con esta situacion.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE GOBIERNO

Bogotá D.C., 30/09/2021 11:00:00 p.m.

EXPEDIENTE NO.:	**20212318701000001E**
CASO ARCO No.	**3731406**
PRESUNTO INFRACTOR	**REPRESENTANTE LEGAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE 24 HORAS"**
ASUNTO:	**92.12. Incumplir las normas referentes al uso reglamentado del suelo y las disposiciones de ubicación, destinación o finalidad, para la que fue construida la edificación.**

Teniendo en cuenta que se encuentra en el despacho el Expediente No. **20212318701000001E** y una vez estudiado el mismo, observa esta instancia que **Si** es competente para adelantar la misma de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Resolución 0157 de fecha 05 de febrero de 2021 y analizada la queja este Despacho considera que el presunto comportamiento afecta la actividad económica contemplado en el **Artículo 92.12. Incumplir las normas referentes al uso reglamentado del suelo y las disposiciones de ubicación, destinación o finalidad, para la que fue construida la edificación,** del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) y demás normas concordantes y vigentes sobre la materia.

Así las cosas y con el fin de verificar un presunto comportamiento contrario a la convivencia y para adelantar proceso verbal abreviado, este despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: Avoca Conocimiento, de conformidad con el Artículo 223.Trámite del Proceso Verbal Abreviado, del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016).

SEGUNDO: Fijar como fecha de Audiencia Pública para el día 02 de noviembre de 2021 a las 10:00 am, la cual se va a realizar en las instalaciones de la Inspección de Policía ubicada en la Calle 46 No. 14-42 Piso 3.

TERCERO: Citar al presunto infractor por el medio más expedito, informándole que la inasistencia a la Audiencia Pública genera que se tengan como ciertos los hechos.

CUARTO: En la citación se le debe informar al presunto infractor el tema de la Audiencia Pública, de esta forma se garantiza el derecho a la contradicción.

COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Mariza del Pilar Rivera Oza
Centro de Traslado por Protección Turno 3 de Policía

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20212345804951
Fecha: 19-10-2021

Bogotá, D.C. 19 de octubre de 2021

(234)

Señor(es)
REPRESENTANTE LEGAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
"SURTIEXPRESS EL DIAMANTE 24 HORAS"
CARRERA 91 A # 73 A – 27 LOCAL 2
Bogotá D.C.

Asunto: Citación Audiencia Pública

Referencia: Expediente Radicado inicial No. 20212313098832

Por medio de la presente, me permito citarlo (a) para llevar a cabo la correspondiente Audiencia Pública de conformidad con el Artículo 223. Trámite de Proceso Verbal Abreviado, del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016).

Fecha y Hora: 02/11/2021 - 10:00 A.M.
Lugar: Centro de Traslado por protección Turno 3
Dirección: Calle 46 No. 14 - 22 Piso 3

En la audiencia se escucharán sus argumentos, podrá aportar, solicitar y controvertir las pruebas. Se advierte al citado que, en caso de no presentarse, debe justificarlo, en cumplimiento a la sentencia C349 - 2017 dentro de los 3 días siguientes a la audiencia, en garantía del debido proceso que enmarca el derecho de defensa, de no justificar la inasistencia se entenderán por ciertos los hechos que dieron origen a la presente querella.

Atentamente,

MARITZA DEL PILAR RIVERA AZA
Inspectora Distrital de Policía CTP – Turno 3
Calle 46 No. 14 – 22

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20212346951451
Fecha: 13-11-2021 17

Bogotá, D.C. 13 de noviembre de 2021

(234)

Señor
BYRON NUÑEZ RAMIREZ
REPRESENTANTE LEGAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
"SURTIEXPRESS EL DIAMANTE 24 HORAS"
CARRERA 111 BIS No. 78 C – 19 Apartamento 102
Email: contacto@lemosygonzalez.com
Bogotá D.C.

Asunto: Respuesta radicado 20214213542742

En atención a la petición por usted presentada bajo el radicado del asunto me permito informar que:

1. El día 02 de noviembre de 2021, este Despacho suspendió la Audiencia Publica en aras de garantizar el debido proceso y derecho de contradicción.
2. Me permito notificarle que se fijo como nueva fecha de Audiencia Pública para el día **30 de noviembre a las 11:00 a.m.**, la cual se va adelantar en las instalaciones de la Inspección de Policía ubicada en la Calle 46 No. 14 – 42 Piso 3.
3. El asunto por el cual se adelantará la Audiencia Pública es para determinar un presunto comportamiento que afecta la actividad económica, estipulado en el artículo 92 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad Convivencia y Justicia).

   "Artículo 92. Comportamientos relacionados con el cumplimiento de la normatividad que afectan la actividad económica"

4. En la Audiencia Pública usted podrá presentar sus argumentos y aportar las pruebas que pretenda hacer valer, dentro de las cuales deberá aportar la documentación relacionada como requisito en el artículo 87 de la Ley 1801 de 2016, para el funcionamiento de la actividad económica que desarrolla.
5. Teniendo en cuenta que esta Inspección de Policía labora por turnos, el medio idóneo para la radicación de correspondencia es el Centro de Documentación e Información – CDI, ubicado en la Calle 46 No. 14 – 42 Piso 1, en el horario de 7:00 am a 4:30 pm.

Atentamente,

MARUZA DEL PILAR RIVERA AZA
Inspectora Distrital de Policía CTP – Turno 3
Calle 46 No. 14 – 22

INSPECCIÓN DISTRITAL DE POLICÍA TURNO 3
CENTRO DE TRANSLADO POR PROTECCIÓN 24 HORAS
ACTA DE AUDIENCIA PUBLICA

Bogotá, D. C., 30 de noviembre de 2021

HORA INICIO: 11:00 AM
EXPEDIENTE No. 20212318701000001E
CASO ARCO No. 7371406

PRESUNTO INFRACTOR: REPRESENTANTE LEGAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE 24 HORAS"
MINISTERIO PÚBLICO: No se hace presente
CCC: Artículo 92 numeral 12 de la Ley 1801 de 2016

En Bogotá D.C., siendo la hora y fecha señalada en Acta que antecede, la suscrita Inspectora Distrital de Policía CTP Turno 3 de Bogotá D.C., Maritza del Pilar Rivera Aza en compañía de la auxiliar Nidia Paola Baracaldo Cárdenas, quien jura cumplir fiel y cabalmente los deberes encomendados, da continuación a la audiencia pública de que trata el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, en las instalaciones del Despacho.

Se deja constancia que comparece el Señor Byron Ramírez Núñez identificado con cédula de ciudadanía número 1.026.295.919, quien manifiesta ser el representante Legal del Establecimiento de Comercio "Surtiexpress el Diamante 24 Horas".

Acto seguido se corre traslado del Expediente al presunto infractor quien manifiesta: Concedo el poder a la Doctora Deyan Lorena Vega Aponte identificada con cédula de ciudadanía número 1.026.588.815, quien acepta el poder y a quien el Despacho reconoce personería jurídica para actuar en el presente proceso policivo.

Traemos todos los requisitos del artículo 87, los requisitos para el establecimiento de comercio, los cuales son: Certificado de Cámara y Comercio con fecha en 3 folios, aclaro que el establecimiento de comercio Byron lo compro este año de lo cual anexo el contrato de compraventa en 3 folios, Rut en 1 folio, fotografías del local en 7 folios, copia de derecho de petición radicado ante la Superintendencia de Comercio para solicitar información respecto los horarios en pandemia en 3 folios, como no nos contestaron pusimos una acción de tutela de lo cual adjunto fallo en 13 folios, la contestación del Derecho de petición en 3 folios, allego 5 testimonios que hablan sobre las personas que nos conocen y sobre lo que vendemos, copia del contrato de arrendamiento del local en 3 folios, Acta de Inspección Sanitaria en 1 folio, copia certificado de manipulación de alimentos en 1 folio y copia de cronograma anual de capacitación en 2 folios. El local de nosotros es un supermercado, existe un tema de competencia de vecinos que tienen el mismo establecimiento y se presentan dificultades porque venden los mismos productos de los otros locales y desde ahí se vinieron presentando diversas situaciones, vendemos arroz, pasta. Nosotros vendemos alcohol para llevar y el horario de nosotros va hasta las 11:00 pm. Nosotros no colocamos música. De pronto poner música del celular, pero no se

pone música. Hace tres días cambiamos el letrero del establecimiento le pusimos "El Diamante Market".

El Despacho, teniendo en cuenta la queja presentada por ciudadano Anónimo, la cual no refiere de un negocio que sea un supermercado sino al parecer de un sitio de expendio y consumo de alcohol, decreta como prueba:

1. Se realice visita técnica por parte del personal técnico de la Dirección de Gestión Policiva al establecimiento de comercio ubicado en la Carrera 91 A # 73 A – 27, con el fin de que se establezca la actividad económica que se desarrollan en el sitio y si el uso de suelo es permitido para la realización de dicha actividad.
2. Citar al arrendatario del Local, Señora Glima Ester López, en la Carrera 91 A # 73 A – 27 Apartamento 201, para que rinda testimonio a este Despacho.
3. Oficiar a la Policía Nacional para que realice visita al Establecimiento de comercio Surtiexpress el Diamante ubicado en la Carrera 91 A # 73 A – 27, para que rinda informe de visita determinando si el mismo cumple con el horario establecido y describa la actividad económica que se desarrolla en el mismo.
4. Oficiar a la Dirección de Gestión Policiva de la Secretaría de Gobierno para que se adelante visita técnica al establecimiento de comercio ubicado en la Carrera 91 A # 73 A – 27, y se verifique el cumplimiento a la normatividad de actividad económica.

En este estado de la diligencia y teniendo en cuenta que existen pruebas por practicar, este Despacho suspende la presente Audiencia Pública y fijara nueva fecha y hora de continuación por Auto separado, una vez este Despacho cuente con el informe de visita Técnica.

No siendo otro el motivo de la presente se da por terminada la Audiencia Pública surtiéndose notificación por ESTRADOS.

MARITZA DEL PILAR RIVERA AZA
INSPECTORA DISTRITAL DE POLICÍA CTP- TURNO 3

BYRON RAMIREZ NUÑEZ
C.C. 1.026.295.919
Representante Legal
Surtiexpress el Diamante
Email:
Presunto infractor

DAYAN LORENA VEGA APONTE
C.C. No. 1.026.588.815
T.P. No. 383376 del CS de la J.
Email: lorenavaponte@hotmail.com
Apoderada presunto infractor

NIDIA PAOLA BARACALDO CÁRDENAS
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha Expedición: 6 de febrero de 2023 Hora: 17:21:14
Recibo No. AA23316762
Valor: $ 3,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23316762ECE74

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, DATOS GENERALES Y DOMICILIO

Nombre:	SURTIEXPRESS EL DIAMANTE -
Matrícula No.	03347662
Fecha de matrícula:	5 de marzo de 2021
Último año renovado:	2022
Fecha de renovación:	22 de julio de 2022
Activos Vinculados:	$ 2.500.000

UBICACIÓN

Dirección Comercial:	Cr 91 A # 73 A 27
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico:	surtieldiamante@gmail.com
Teléfono comercial 1:	3214620025
Teléfono comercial 2:	2285678
Teléfono comercial 3:	No reportó.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU:	4711
Actividad secundaria Código CIIU:	4724
Otras actividades Código CIIU:	5630

PROPIETARIO(S)

Tipo de propiedad: Copropiedad

Nombre:	Ramirez Nuñez Byron
C.C.:	1.026.295.919
Nit:	1026295919 4
Domicilio:	Bogotá D.C.
Matrícula No.:	03347606
Fecha de matrícula:	5 de marzo de 2021
Último año renovado:	2022
Fecha de renovación:	22 de julio de 2022

Constanza del Pilar Puentes Trujillo

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha Expedición: 6 de febrero de 2023 Hora: 17:21:14
Recibo No. AA23316762
Valor: $ 3,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23316762ECE74

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Nombre:	Fuquene Rivera Santiago Ivan
C.C.:	1.015.483.216
Nit:	1015483216 1 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio:	Bogotá D.C.
Matrícula No.:	03347603
Fecha de matrícula:	5 de marzo de 2021

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

La información anterior ha sido tomada directamente del formulario de matrícula diligenciado por el comerciante.

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha Expedición: 6 de febrero de 2023 Hora: 17:21:14
Recibo No. AA23316762
Valor: $ 3,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23316762ECE74

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

ningún caso.

****

Este certificado refleja la situación jurídica registral del establecimiento de comercio, a la fecha y hora de su expedición.

****

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

****

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

En la ciudad de Bogotá a los 5 días del mes de marzo de 2021, los suscritos Maryneida Parra Jaramillo mayor, identificada con cédula de ciudadanía No. 1´121.819.901, expedida en Villavicencio, y quien para los efectos del presente contrato se denomina el VENDEDOR, y Byron Ramírez Núñez, mayor, identificado con cédula de ciudadanía No.1´026.295.919 expedida en Bogotá y Santiago Ivan Fúquene Rivera, mayor, identificado con cedula de ciudadanía 1´015.483.216 expedida en Bogotá, quién para los efectos del presente contrato se denominan COMPRADORES, han convenido en celebrar un CONTRATO DE COMPRAVENTA de un establecimiento de comercio, el cual se regirá por las siguientes condiciones:

PRIMERA. - El vendedor transfiere a los compradores, a título de compraventa, el 100% del establecimiento de comercio denominado Surtiexpress el Diamante, matrícula 3073975 ubicado en la ciudad de Bogotá dirección Cra 91ª # 73ª - 27 actividad (4711 Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) o tabaco) y (4724 Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados).

SEGUNDA.- El precio del establecimiento de comercio que se transfiere a título de venta es la suma de $24´000.000 COP, (Veinticuatro millones de pesos) del cual se pacta recibir por parte de los COMPRADORES un 70% equivalente a $16.800.000 COP (Dieciséis millones ochocientos mil pesos), consignados a la cuenta # 473870206413 del banco Davivienda a nombre del sr Julián Ospina, el día 05 de marzo de 2021, fecha en que se firma el contrato. El VENDEDOR recibirá por parte de los COMPRADORES el 30% restante equivalente a $7´200.000 (Siete millones doscientos mil pesos) 10 días calendario posterior al día que se firma el contrato, fecha exacta: 15 de marzo de 2021. En este periodo de 10 días el vendedor se compromete a realizar acompañamiento, asesoría y empalme con intensidad horaria de tiempo parcial.

TERCERA. - El vendedor declara que la venta del establecimiento de comercio se hace como unidad económica y que se encuentra libre de embargos, arrendamientos, prendas sin tenencia, deudas, obligaciones a terceros y cualquier otra limitación al derecho de dominio por parte del vendedor.

CUARTA. – Se declara que la venta del establecimiento no constituye propiedad sobre el inmueble donde se encuentra ubicado ya que este se encuentra en estado de arrendamiento.

QUINTO. – En la entrega del establecimiento se exime los siguientes activos que son de propiedad de los proveedores y de los cuales se debe realizar el traslado del contrato de comodato a los presentes compradores.

ACTIVOS DE PROVEEDOR	CANT
Nevera Coca Cola	1
Nevera Postobon	1
Nevera Cremhelado	1
Mueble Fritolay	1
Mueble Supericas	1
Mueble dispensador de agua	1
Caja Pos	1
Mueble Leche colanta	1
Mueble Leche Alqueria	1
Rejilla Dulceria Trululu	1
Rejilla Bimbo	1
Rejilla Ramo	1

SEXTO. – La entrega del establecimiento se realizará el día 05 de marzo de 2021 al cierre de la jornada de ventas, hora 9:30 pm con la caja en ceros y ventas cerradas del mismo día. Los compradores empiezan a ejercer el día 06 de marzo de 2021.

CLAUSULA: Las partes del presente contrato convienen que en caso de retractarse o incumplir fechas de entrega, recibo o pagos aquí pactados, se genera el derecho en favor de la parte cumplida de reclamar privada o judicialmente, por incumplimiento de las obligaciones antes nombradas y pactadas en el presente contrato y sin necesidad de que medie requerimiento alguno, una suma equivalente a $5.000.000 COP (cinco millones de pesos). Para los efectos del presente contrato presta merito ejecutivo para el cobro correspondiente a esta tasación anticipada de perjuicios.

Se adjunta activos a entregar:

ACTIVO	CANT.	VALORIZADO
Televisor 83" LG Smartv 4k	1	$ 1,280,000
Camaras de video + DVR	4	$ 500,000
Nevera 2 puertas	1	$ 3,800,000
Gondola Central doble cara	1	$ 700,000
Gondola Puntera	2	$ 400,000
Gondola 1,8mts cuerpo	4	$ 2,800,000
Kit de Alarma	1	$ 600,000
Reja escualizable	1	$ 500,000
Mueble vitrina en L	1	$ 120,000
Teatro en Casa LG	1	$ 120,000
Mesa + 4 sillas	3	$ 300,000
Silla Reclinable	1	$ 100,000
Datafono	1	$ 80,000
Vitrina 1,8 mts	1	$ 120,000
		$ 11,420,000

Valorizado del inventario de mercancía promedio es de $13.355.390, conteo realizado desde el día 25 al 27 de febrero de 2021, se tiene en cuenta que no se puede valorizar la mercancía vendida y recibida posterior a esta fecha.

Suma valorizado de inventario más activos:

ACTIVOS + INVENTARIO
$ 24,775,390

El vendedor hace entrega a los compradores y declara haber recibido a satisfacción el establecimiento de comercio que se vende por este documento, el día 05 del mes de marzo del año 2021. Se cancelará la matrícula mercantil y NIT actual del vendedor como persona natural ya que no posee otros establecimientos de comercio y los compradores crearán una nueva matrícula mercantil y NIT. Para constancia, las partes que intervienen firman el presente documento:

VENDEDOR Firma:

Nombre: Nayneida Parra

C.C. 1122819901

COMPRADOR Firma:

Nombre:

C.C. 1026295[illegible]

COMPRADOR Firma:

Nombre: Santiago Alexander Rivera

C.C. 1015483216

AUTO

Bogotá D.C., 19/01/2022

EXPEDIENTE No.	**20212318701000001E**
CASO ARCO No.	**3731406**
PRESUNTO INFRACTOR	**BYRON RAMIREZ NUÑEZ**
ASUNTO:	**92.12 Incumplir las normas referentes al uso reglamentado del suelo y las disposiciones de ubicación, destinación o finalidad, para la que fue construida la edificación.**

Teniendo en cuenta que se encuentra en el despacho el Expediente No. **20212318701000001E** del cual se adelantó Audiencia Pública el pasado 30 de noviembre de 2021 y habiendo trascurrido un término prudente para que el presunto infractor aporte las pruebas suficientes en ejercicio de su derecho de defensa y contradicción, así como los requisitos que establece el artículo 87 de la Ley 1801 de 2016. Este Despacho procede a fijar fecha de continuación de la Audiencia Pública conforme al artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.

En mérito de lo expuesto, este Despacho ordena:

PRIMERO: Fijar como fecha para la practicacontinuación de la Audiencia Pública el día **06 de marzo de 2022** a la hora de las **03:00 pm**, de conformidad con el Artículo 223.Trámite del Proceso Verbal Abreviado, del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), que se realizara en las instalaciones de la Inspección de Policía ubicada en la Calle 48 No. 14 – 22 Piso 3.

SEGUNDO: Citar a la apoderada del presunto infractor, informándole que el día de la Audiencia Pública podrá aportar los argumentos y pruebas que considere pertinentes para su derecho a la defensa y contratación.

TERCERO: Citar a la testigo decretada de oficio por este Despacho.

COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

MARITZA DEL PILAR RIVERA ACA
Centro de Traslado por protección Turno 3

95

Bogotá 6 de septiembre de 2021

Recibo Eduard. Vega
C.C 1910182384. 09/09/2021

SEÑORA

GILMA ESTHER LÓPEZ CALDERÓN.

Ref.: Respuesta comunicado preaviso terminación del contrato de arrendamiento.

En atención a su comunicación del 28 de agosto de 2021, mediante la cual da *"preaviso terminación del contrato de arrendamiento"* y en la que cita los artículos 22 de la ley 820 de 2003 y los artículos 518 y 520 del código de comercio, para dar por terminado a partir del 28 de febrero de 2022 el contrato de arrendamiento sobre el local comercial numero 2 ubicado en la cra 91ª # 73ª- 27, barrio Santa Rosita de la localidad de Engativá, respetuosamente manifestamos:

De conformidad con el artículo 518 del código de comercio que usted oportunamente citó en la comunicación y como arrendatarios con más de dos años consecutivos del inmueble tenemos derecho a la renovación del contrato, pues no estamos inmersos en ninguna de las causales descritas en dicha norma.

Ahora bien, teniendo en cuenta que adicionalmente cita el artículo 520 del código de comercio, aplicable para los numerales 2 y 3, para efectuar el respectivo desahucio debe considerarse que

La causal 2 de terminación de contrato sin que haya derecho a que el mismo se renueve, implica que el local comercial sea necesario para la vivienda del propietario o para que este ejerza una actividad sustancialmente diferente a la que se ejercer en la actualidad.

Por lo anterior, debe tenerse en cuenta que por las condiciones propias del local y su destinación no puede ser utilizado para vivienda propia ni arrendarlo nuevamente pues la causal implica que únicamente podrá ser usado por el propietario y para una actividad que no esté directamente relacionada, de no ser así se estaría generando perjuicios como arrendatario pues a lo largo de la vigencia de mi contrato y de los anteriores propietarios del establecimiento se ha logrado un importante posicionamiento que en todo caso debe ser reconocido.

En cuanto a la causal tercera del artículo 518 a la cual remite el artículo 520, esta es aplicable cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado sin que sea posible la ocupación del inmueble, situación que tampoco se presenta en la actualidad pues el local se encuentra en condiciones óptimas tanto así que hemos desarrollado nuestra actividad sin inconveniente alguno.

Así mismo, debe tenerse en cuenta que el 5 de marzo de 2021 adquirimos el establecimiento de comercio del cual, de conformidad con el numeral 5 del artículo 516 hacen parte: 96

> ***"ARTÍCULO 516. <ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO>.*** *Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:*
>
> *... 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario"*

Y que de conformidad con el artículo 525, la adquisición del establecimiento de comercio realizada en 5 de marzo de 2021 se hizo en bloque y como una unidad económica por lo cual el tiempo de los anteriores arrendadores se entiende sumado al que actualmente nosotros tenemos como arrendatarios.

Por otro lado, en cuanto al uso dado al local y al compromiso contractual de no darle un uso contrario a la ley debemos manifestar que en ningún momento se ha utilizado el local para una actividad contraria al orden público ni a las permitidas en la normatividad ni en el propio contrato. Tanto así que nuestras actividades comerciales son las siguientes, contando que el comercio de bebidas es en un máximo de 8% de la totalidad del local y el restante 92% se conforme por abarrotes y productos de primera necesidad.

4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas y tabaco.
4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados

De conformidad con los certificados de cámara y comercio que regulan nuestro objeto social.

Ahora bien, en cuanto a las quejas de algunos vecinos debo indicar que no existe ninguna queja conocida por nosotros, y por tanto no hemos incumplido con nuestro contrato de arrendamiento en los términos señalados.

Por los motivos expuestos tenemos derecho a continuar con el arrendamiento del local so pena de que se apliquen las respectivas sanciones establecidas en la normatividad aplicable y en especial la del art 522 del código de comercio.

Teniendo en cuenta lo anterior solicitamos se de continuidad al contrato de arrendamiento o, mediante contrato de transacción se acuerde el pago de una indemnización que por todo concepto nos permita recuperar la inversión hecha al adquirir el establecimiento comercio. 97

BYRON RAMIREZ NUÑEZ
C.c.: 1026295919

SANTIAGO FUQUENE RIVERA
C.c.: 1015483216

ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO
C.c.: 51911499

73

94

Bogotá D.C., 02 de marzo de 2022

Señora
GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON
Arrendadora
Ciudad

REF: DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

Cordial Saludo;

Por medio de la presente y en atención a su solicitud de entrega del inmueble ubicado en la Carrera 91 A No. 73 A-27, Local 2 de la ciudad de Bogotá D.C., respetuosamente me permito informar, que en virtud a lo dispuesto en el artículo 518 del Código de Comercio, el cual le otorga el derecho al arrendatario, a la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado al desarrollo de actividades comerciales, y al arrendador, la obligación de renovarlo.

En ese orden de ideas, a pesar que con antelación al vencimiento del contrato, el arrendador informó al arrendatario, su decisión de terminar de manera unilateral la relación contractual, lo cierto es que el arrendador, no dio cumplimiento a los presupuestos legales impone la ley en comento.

No obstante lo anterior, oportunamente el arrendatario procedió a dar alcance a la precitada misiva, invocando el derecho que le asiste, para renovar dicho contrato.

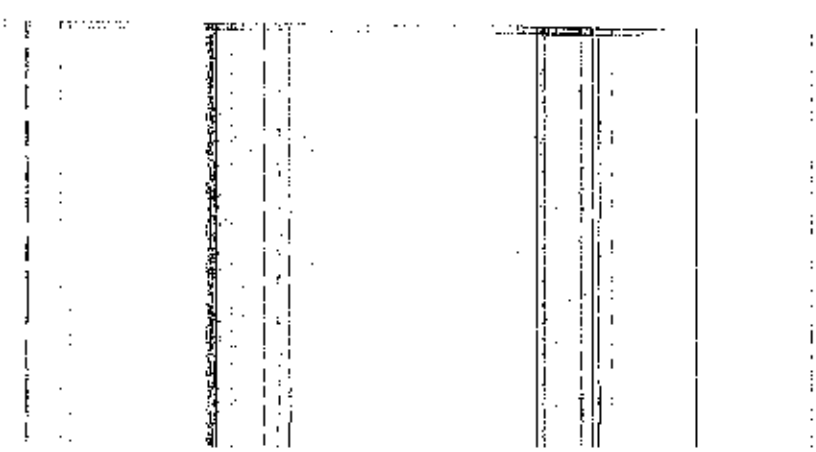
De igual manera, es de anotar que el arrendatario, no ha incurrido en ninguna causa de incumplimiento, que impida la renovación o prórroga del contrato, por consiguiente, la legislación comercial, brinda una protección especial al comerciante, como un mecanismo de estabilidad en el ejercicio de su actividad, privilegia la continuidad del goce del establecimiento.

Finalmente, me permito recordar, que se incurre en una vía de hecho, cuando se hace valer una pretensión o un derecho, con la ausencia total del procedimiento legal o aplicable señalado por la ley, es decir, es la ejercicio arbitrario del derecho, situación que conlleva a la indemnización de los daños y perjuicios que se llegaren a ocasionar como consecuencia de sus actuaciones.

Por consiguiente, respetuosamente solicito la renovación del contrato de arrendamiento del local comercial, en los términos convenidos inicialmente.
Agradezco su atención prestada.

Atentamente:

BYRON RAMIREZ NUÑEZ
C.C. 1.026.295.919 de Bogotá D.C.
ARRENDATARIO



SEÑORES
JUZGADO SETENTA Y CUATRO (74) CIVIL MUNICIPAL HOY JUZGADO CINCUENTA Y SEIS (56) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
E. S. D.

REFERENCIA: PODER proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado de **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON** en contra de **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA Y ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO**

Rad. 2022-982

ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO, mayor de edad, residente y domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.911.499 de Bogota, actuando en nombre propio y representación, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente al abogado **LUIS EDUARDO NARANJO CORREDOR,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.032.448.771 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta profesional No. 378.298 del C.S. de la Judicatura, para que en mi nombre y representación asuma, conteste, se notifique, y defienda los intereses de la suscrita dentro del proceso de referencia que cursa en su despacho bajo el radicado 2022-982.

Mi apoderado queda facultado para recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir el presente mandato, solicitar el decreto y practica de medidas cautelares, las demás facultades necesarias para el ejercicio de su cargo y las consagradas en el art. 74 y siguientes del C.G.P.

Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el art. 5 de la Ley 2213 de 2022, mi apoderado recibe notificaciones judiciales en el correo electrónico juridico2@centrojuridicointernacional.com en cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Abogados

Sírvase reconocerle personería en los términos y para los efectos del presente escrito

Cordialmente,

ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO
C.C. No. 51.911.499 de Bogota

Acepto,

LUIS EDUARDO NARANJO CORREDOR
C.C. 1.032.448.771 de Bogotá D.C.
T.P. No. 378.298 del CSJ
juridico2@centrojuridicointernacional.com.
Exp

NOTARÍA 64 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN

El suscrito notario

Certifico

Que la(s) firma(s) que autoriza(n) el anterior documento guarda(n) similitud con la(s) que se registró(aron) en la notaría

según confirmación que se ha hecho de él(los) dado en

Bogotá, D.C. 23 ENE 2023

al Notario

Bogotá D.C., 10 de febrero de 2023

Señores
JUZGADO 74 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN 56 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REF: PODER ESPECIAL

PROCESO RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO No. 2022-00982-00
Actor: GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON
Demandados: BYRON RAMIREZ NUÑEZ-ELSA RIVERA PULIDO- SANTIAGO FUQUENE RIVERA

Respetado Señor Juez:

BYRON RAMIREZ NUÑEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.026.295.919 de Bogotá D.C., obrando en nombra propio y en calidad de arrendatario, con domicilio en la Carrera 91 A-27 Local 2 de la ciudad de Bogotá D.C., y correo electrónico para notificaciones judiciales: byronramirezn97@gmail.com. , por medio del presente escrito, a Usted manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE,** al doctor **CARLOS ARTURO SANCHEZ SANDOVAL,** mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 80.201.021 de Bogotá D.C., portador de la Tarjeta Profesional No. 255.439 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de notificación judicial, en la Carrera 91 A No. 73A-80, Casa 23, Bloque 7 de la ciudad de Bogotá D.C., y correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados: csanchez2108@yahoo.es, para que en mi nombre y representación, se notifique, de contestación de la demanda, presenten recursos, incidentes, y demás actos procesales y sustanciales que den a lugar y en general representen los derechos dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado de la referencia que cursa en mi contra ante su despacho.

De igual manera manifiesto, que además de las facultades inherentes, concomitantes, y subsiguientes a este mandato tendrán las de ley, sin que pueda decirse en ningún momento que actúa sin poder suficiente y expresamente queda ampliamente facultada para notificarse, recibir, transigir, desistir, sustituir reasumir sustituciones, renunciar y en especial para conciliar, aportar pruebas y renunciar a este poder, optar, comprometer, dar notificar, interponer recursos y presentar derechos de petición, y todo aquello que sea necesario en buen ejercicio del mandato.

Sírvanse reconocer personería para actuar a mis mandatarios, dentro de los límites y para los fines del poder conferido.

Atentamente:

BYRON RAMIREZ NUÑEZ
C.C. No. 1.026.295.919 de Bogotá D.C.
CC. 1026295919

Acepto:

CARLOS ARTURO SANCHEZ SANDOVAL
C.C No. 80.201.021 de Bogotá D.C.
T. P. No. 255.439 C.S de la J

Powered by CamScanner

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

EL DIRECTOR DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

C E R T I F I C A

Certificado de Vigencia N.: 978256

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **CARLOS ARTURO SANCHEZ SANDOVAL**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía** No. **80201021**., registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	255439	27/03/2015	Vigente
Observaciones: -			

Se expide la presente certificación, a los **14** días del mes de **febrero** de **2023**.

ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS
Director(e)

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co a través del número de certificado y fecha expedición.
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha Expedición: 6 de febrero de 2023 Hora: 17:21:14
Recibo No. AA23316762
Valor: $ 3,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23316762ECE74

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, DATOS GENERALES Y DOMICILIO

Nombre:	SURTIEXPRESS EL DIAMANTE -
Matrícula No.	03347662
Fecha de matrícula:	5 de marzo de 2021
Último año renovado:	2022
Fecha de renovación:	22 de julio de 2022
Activos Vinculados:	$ 2.500.000

UBICACIÓN

Dirección Comercial:	Cr 91 A # 73 A 27
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico:	surtieldiamante@gmail.com
Teléfono comercial 1:	3214620025
Teléfono comercial 2:	2285678
Teléfono comercial 3:	No reportó.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU:	4711
Actividad secundaria Código CIIU:	4724
Otras actividades Código CIIU:	5630

PROPIETARIO(S)

Tipo de propiedad: Copropiedad

Nombre:	Ramirez Nuñez Byron
C.C.:	1.026.295.919
Nit:	1026295919 4
Domicilio:	Bogotá D.C.
Matrícula No.:	03347606
Fecha de matrícula:	5 de marzo de 2021
Último año renovado:	2022
Fecha de renovación:	22 de julio de 2022

Constanza del Pilar Puentes Trujillo

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha Expedición: 6 de febrero de 2023 Hora: 17:21:14
Recibo No. AA23316762
Valor: $ 3,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23316762ECE74

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Nombre:	Fuquene Rivera Santiago Ivan
C.C.:	1.015.483.216
Nit:	1015483216 1 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio:	Bogotá D.C.
Matrícula No.:	03347603
Fecha de matrícula:	5 de marzo de 2021

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

La información anterior ha sido tomada directamente del formulario de matrícula diligenciado por el comerciante.

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha Expedición: 6 de febrero de 2023 Hora: 17:21:14
Recibo No. AA23316762
Valor: $ 3,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23316762ECE74

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

ningún caso.

****

Este certificado refleja la situación jurídica registral del establecimiento de comercio, a la fecha y hora de su expedición.

****

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

****

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

En la ciudad de Bogotá a los 5 días del mes de marzo de 2021, los suscritos Maryneida Parra Jaramillo mayor, identificada con cédula de ciudadanía No. 1´121.819.901, expedida en Villavicencio, y quien para los efectos del presente contrato se denomina el VENDEDOR, y Byron Ramírez Núñez, mayor, identificado con cédula de ciudadanía No.1´026.295.919 expedida en Bogotá y Santiago Ivan Fúquene Rivera, mayor, identificado con cedula de ciudadanía 1´015.483.216 expedida en Bogotá, quién para los efectos del presente contrato se denominan COMPRADORES, han convenido en celebrar un CONTRATO DE COMPRAVENTA de un establecimiento de comercio, el cual se regirá por las siguientes condiciones:

PRIMERA. - El vendedor transfiere a los compradores, a título de compraventa, el 100% del establecimiento de comercio denominado Surtiexpress el Diamante, matrícula 3073975 ubicado en la ciudad de Bogotá dirección Cra 91ª # 73ª - 27 actividad (4711 Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) o tabaco) y (4724 Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados).

SEGUNDA.- El precio del establecimiento de comercio que se transfiere a título de venta es la suma de $24´000.000 COP, (Veinticuatro millones de pesos) del cual se pacta recibir por parte de los COMPRADORES un 70% equivalente a $16.800.000 COP (Dieciséis millones ochocientos mil pesos), consignados a la cuenta # 473870206413 del banco Davivienda a nombre del sr Julián Ospina, el día 05 de marzo de 2021, fecha en que se firma el contrato. El VENDEDOR recibirá por parte de los COMPRADORES el 30% restante equivalente a $7´200.000 (Siete millones doscientos mil pesos) 10 días calendario posterior al día que se firma el contrato, fecha exacta: 15 de marzo de 2021. En este periodo de 10 días el vendedor se compromete a realizar acompañamiento, asesoría y empalme con intensidad horaria de tiempo parcial.

TERCERA. - El vendedor declara que la venta del establecimiento de comercio se hace como unidad económica y que se encuentra libre de embargos, arrendamientos, prendas sin tenencia, deudas, obligaciones a terceros y cualquier otra limitación al derecho de dominio por parte del vendedor.

CUARTA. – Se declara que la venta del establecimiento no constituye propiedad sobre el inmueble donde se encuentra ubicado ya que este se encuentra en estado de arrendamiento.

QUINTO. – En la entrega del establecimiento se exime los siguientes activos que son de propiedad de los proveedores y de los cuales se debe realizar el traslado del contrato de comodato a los presentes compradores.

ACTIVOS DE PROVEEDOR	CANT
Nevera Coca Cola	1
Nevera Postobon	1
Nevera Cremhelado	1
Mueble Fritolay	1
Mueble Supericas	1
Mueble dispensador de agua	1
Caja Pos	1
Mueble Leche colanta	1
Mueble Leche Alqueria	1
Rejilla Dulceria Trululu	1
Rejilla Bimbo	1
Rejilla Ramo	1

SEXTO. – La entrega del establecimiento se realizará el día 05 de marzo de 2021 al cierre de la jornada de ventas, hora 9:30 pm con la caja en ceros y ventas cerradas del mismo día. Los compradores empiezan a ejercer el día 06 de marzo de 2021.

CLAUSULA: Las partes del presente contrato convienen que en caso de retractarse o incumplir fechas de entrega, recibo o pagos aquí pactados, se genera el derecho en favor de la parte cumplida de reclamar privada o judicialmente, por incumplimiento de las obligaciones antes nombradas y pactadas en el presente contrato y sin necesidad de que medie requerimiento alguno, una suma equivalente a $5.000.000 COP (cinco millones de pesos). Para los efectos del presente contrato presta merito ejecutivo para el cobro correspondiente a esta tasación anticipada de perjuicios.

Se adjunta activos a entregar:

ACTIVO	CANT.	VALORIZADO
Televisor 83" LG Smartv 4k	1	$ 1,280,000
Camaras de video + DVR	4	$ 500,000
Nevera 2 puertas	1	$ 3,800,000
Gondola Central doble cara	1	$ 700,000
Gondola Puntera	2	$ 400,000
Gondola 1,8mts cuerpo	4	$ 2,800,000
Kit de Alarma	1	$ 600,000
Reja escualizable	1	$ 500,000
Mueble vitrina en L	1	$ 120,000
Teatro en Casa LG	1	$ 120,000
Mesa + 4 sillas	3	$ 300,000
Silla Reclinable	1	$ 100,000
Datafono	1	$ 80,000
Vitrina 1,8 mts	1	$ 120,000
		$ 11,420,000

Valorizado del inventario de mercancía promedio es de $13.355.390, conteo realizado desde el día 25 al 27 de febrero de 2021, se tiene en cuenta que no se puede valorizar la mercancía vendida y recibida posterior a esta fecha.

Suma valorizado de inventario más activos:

ACTIVOS + INVENTARIO
$ 24,775,390

El vendedor hace entrega a los compradores y declara haber recibido a satisfacción el establecimiento de comercio que se vende por este documento, el día 05 del mes de marzo del año 2021. Se cancelará la matrícula mercantil y NIT actual del vendedor como persona natural ya que no posee otros establecimientos de comercio y los compradores crearán una nueva matrícula mercantil y NIT. Para constancia, las partes que intervienen firman el presente documento:

VENDEDOR Firma:

Nombre: Nayneida Parra

C.C. 1122819901

COMPRADOR Firma:

Nombre:

C.C. 1026295[illegible]

COMPRADOR Firma:

Nombre: Santiago Alexander Rivera

C.C. 1015483216

Señores
SANTIAGO FUQUENE RIVERA
BYRON RAMIREZ NUÑEZ
ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO
Dirección: Carrera 91A #73 A – 27 Local No.2
Bogotá D.C.

Ref.: Preaviso Terminación del contrato de arrendamiento.

Por medio de la presente nota con el mayor respeto les comunico que en virtud de la facultad que me concede en especial el artículo 22, numeral de la 820 de 2003 y el artículo 518 y 520 del Código de Comercio y demás artículos de las nombradas leyes y demás normas concordantes, les manifiesto que he decidido no renovar el contrato de arrendamiento celebrado entre nosotros el día primero del mes de marzo del año 2021 con vigencia inicial de 12 meses, que fenece el día 28 de febrero de 2022, sobre el inmueble Local Comercial No.2 ubicado en la Carrera 91 A #73 A – 27 , barrio Santa Rosita de la Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C..

Por lo anterior, el contrato finalizará el día 28 del mes de febrero del año 2022, dando cumplimiento, se repite, a los 6 meses de plazo indicados los artículos 520 y 518 del Código de Comercio y artículo 22 de la ley 820 de 2003.

Igualmente, aprovecho la oportunidad por este medio para recordarles lo pactado y estipulado en lo que concierne a la destinación del referido Local Comercial, EN LA Cláusula Tercera, donde los Arrendatarios se comprometieron a utilizar el local dado en arriendo para USO EXCLUSIVO DE SUPERMERCADO. También. Se obligaron los Arrendatario a: "no darle uso que sea contrario a la Ley.

Por otro lado, he recibido quejas de algunos moradores contiguos al Local Comercial dado en arriendo, que son objeto de actos perturbatorios de parte de los arrendatarios, donde se están viendo afectados su tranquilidad y la convivencia pacífica.

Por lo que antecede, les solicito nuevamente, se de estricta aplicación al objeto del contrato, sin llegar a transgredir lo normado para el presente caso por la Ley 1801/2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia) La Ley 1801 de 2016 dispone que la convivencia es la interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas, con los bienes y con el medio ambiente.

¿Qué es el Código Nacional de Policía y Convivencia?

Es el nuevo instrumento normativo con el que cuentan todos los habitantes en el territorio colombiano y las autoridades, para corregir y prevenir de forma oportuna los comportamientos que afectan la sana convivencia y que si se dejan escalar pueden derivar en problemas judiciales o en delitos como lesiones personales u homicidios.

Dándoles las gracias por su comprensión y colaboración.

Reciban un cordial y cálido saludo,

Gilma Esther López C
GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON
C.C.No.40.014.995

27. Ago. 2021
Recivido y se objeta.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

En la ciudad de Bogotá a los 5 días del mes de marzo de 2021, los suscritos Maryneida Parra Jaramillo mayor, identificada con cédula de ciudadanía No. 1´121.819.901, expedida en Villavicencio, y quien para los efectos del presente contrato se denomina el VENDEDOR, y Byron Ramírez Núñez, mayor, identificado con cédula de ciudadanía No.1´026.295.919 expedida en Bogotá y Santiago Ivan Fuquene Rivera, mayor, identificado con cedula de ciudadanía 1`015.483.216 expedida en Bogotá, quién para los efectos del presente contrato se denominan COMPRADORES, han convenido en celebrar un CONTRATO DE COMPRAVENTA de un establecimiento de comercio, el cual se regirá por las siguientes condiciones:

PRIMERA. - El vendedor transfiere a los compradores, a título de compraventa, el 100% del establecimiento de comercio denominado Surtiexpress el Diamante, matrícula 3073975 ubicado en la ciudad de Bogotá dirección Cra 91ª # 73ª - 27 actividad (4711 Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) o tabaco) y (4724 Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados).

SEGUNDA.- El precio del establecimiento de comercio que se transfiere a título de venta es la suma de $24`000.000 COP, (Veinticuatro millones de pesos) del cual se pacta recibir por parte de los COMPRADORES un 70% equivalente a $16.800.000 COP (Dieciséis millones ochocientos mil pesos), consignados a la cuenta # 473870206413 del banco Davivienda a nombre del sr Julián Ospina, el día 05 de marzo de 2021, fecha en que se firma el contrato. El VENDEDOR recibirá por parte de los COMPRADORES el 30% restante equivalente a $7`200.000 (Siete millones doscientos mil pesos) 10 días calendario posterior al día que se firma el contrato, fecha exacta: 15 de marzo de 2021. En este periodo de 10 días el vendedor se compromete a realizar acompañamiento, asesoría y empalme con intensidad horaria de tiempo parcial.

TERCERA. - El vendedor declara que la venta del establecimiento de comercio se hace como unidad económica y que se encuentra libre de embargos, arrendamientos, prendas sin tenencia, deudas, obligaciones a terceros y cualquier otra limitación al derecho de dominio por parte del vendedor.

CUARTA. – Se declara que la venta del establecimiento no constituye propiedad sobre el inmueble donde se encuentra ubicado ya que este se encuentra en estado de arrendamiento.

QUINTO. – En la entrega del establecimiento se exime los siguientes activos que son de propiedad de los proveedores y de los cuales se debe realizar el traslado del contrato de comodato a los presentes compradores.

ACTIVOS DE PROVEEDOR	CANT
Nevera Coca Cola	1
Nevera Postobon	1
Nevera Cremhelado	1
Mueble Fritolay	1
Mueble Supericas	1
Mueble dispensador de agua	1
Caja Pos	1
Mueble Leche colanta	1
Mueble Leche Alqueria	1
Rejilla Dulceria Trululu	1
Rejilla Bimbo	1
Rejilla Ramo	1

SEXTO. – La entrega del establecimiento se realizará el día 05 de marzo de 2021 al cierre de la jornada de ventas, hora 9:30 pm con la caja en ceros y ventas cerradas del mismo día. Los compradores empiezan a ejercer el día 06 de marzo de 2021.

CLAUSULA: Las partes del presente contrato convienen que en caso de retractarse o incumplir fechas de entrega, recibo o pagos aquí pactados, se genera el derecho en favor de la parte cumplida de reclamar privada o judicialmente, por incumplimiento de las obligaciones antes nombradas y pactadas en el presente contrato y sin necesidad de que medie requerimiento alguno, una suma equivalente a $5.000.000 COP (cinco millones de pesos). Para los efectos del presente contrato presta merito ejecutivo para el cobro correspondiente a esta tasación anticipada de perjuicios.

Se adjunta activos a entregar:

ACTIVO	CANT.	VALORIZADO
Televisor 43" LG Smartv 4k	1	$ 1,280,000
Camaras de video + DVR	4	$ 500,000
Nevera 2 puertas	1	$ 3,800,000
Gondola Central doble cara	1	$ 700,000
Gondola Puntera	2	$ 400,000
Gondola 1,8mts cuerpo	4	$ 2,800,000
Kit de Alarma	1	$ 600,000
Reja escualizable	1	$ 500,000
Mueble vitrina en L	1	$ 120,000
Teatro en Casa LG	1	$ 120,000
Mesa + 4 sillas	3	$ 300,000
Silla Reclinable	1	$ 100,000
Datafono	1	$ 80,000
Vitrina 1,8 mts	1	$ 120,000
		$ 11,420,000

Valorizado del inventario de mercancía promedio es de $13.355.390, conteo realizado desde el día 25 al 27 de febrero de 2021, se tiene en cuenta que no se puede valorizar la mercancía vendida y recibida posterior a esta fecha.

Suma valorizado de inventario más activos:

ACTIVOS + INVENTARIO
$ 24,775,390

El vendedor hace entrega a los compradores y declara haber recibido a satisfacción el establecimiento de comercio que se vende por este documento, el día 05 del mes de marzo del año 2021. Se cancelará la matricula mercantil y NIT actual del vendedor como persona natural ya que no posee otros establecimientos de comercio y los compradores crearán una nueva matricula mercantil y NIT. Para constancia, las partes que intervienen firman el presente documento:

VENDEDOR Firma:

Nombre: Mayneida Parra

C.C. 1121819901

COMPRADOR Firma:

Nombre:

C.C. 1026295[illegible]

COMPRADOR Firma:

Nombre: Santiago Alexander Figueroa Rivera

C.C. 1015483216

74

Lemos & Gonzál
abogados consultores sas

Bogotá 6 de septiembre de 2021

Recibe Edward Vega
C.C. 1010182381. 09/09/2021

95

SEÑORA

GILMA ESTHER LÓPEZ CALDERÓN.

Ref.: Respuesta comunicado preaviso terminación del contrato de arrendamiento.

En atención a su comunicación del 28 de agosto de 2021, mediante la cual da *"preaviso terminación del contrato de arrendamiento"* y en la que cita los artículos 22 de la ley 820 de 2003 y los artículos 518 y 520 del código de comercio, para dar por terminado a partir del 28 de febrero de 2022 el contrato de arrendamiento sobre el local comercial numero 2 ubicado en la cra 91ª # 73ª- 27, barrio Santa Rosita de la localidad de Engativá, respetuosamente manifestamos:

De conformidad con el artículo 518 del código de comercio que usted oportunamente citó en la comunicación y como arrendatarios con más de dos años consecutivos del inmueble tenemos derecho a la renovación del contrato, pues no estamos inmersos en ninguna de las causales descritas en dicha norma.

Ahora bien, teniendo en cuenta que adicionalmente cita el artículo 520 del código de comercio, aplicable para los numerales 2 y 3, para efectuar el respectivo desahucio debe considerarse que

La causal 2 de terminación de contrato sin que haya derecho a que el mismo se renueve, implica que el local comercial sea necesario para la vivienda del propietario o para que este ejerza una actividad sustancialmente diferente a la que se ejercer en la actualidad.

Por lo anterior, debe tenerse en cuenta que por las condiciones propias del local y su destinación no puede ser utilizado para vivienda propia ni arrendarlo nuevamente pues la causal implica que únicamente podrá ser usado por el propietario y para una actividad que no esté directamente relacionada, de no ser así se estaría generando perjuicios como arrendatario pues a lo largo de la vigencia de mi contrato y de los anteriores propietarios del establecimiento se ha logrado un importante posicionamiento que en todo caso debe ser reconocido.

En cuanto a la causal tercera del artículo 518 a la cual remite el artículo 520, esta es aplicable cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado sin que sea posible la ocupación del inmueble, situación que tampoco se presenta en la actualidad pues el local se encuentra en condiciones óptimas tanto así que hemos desarrollado nuestra actividad sin inconveniente alguno.

Teléfono: (57) (1) 309 90 90
Dirección: Calle 95 # 15 - 33 Of. 203
contacto@lemosygonzalez.com

96

Así mismo, debe tenerse en cuenta que el 5 de marzo de 2021 adquirimos el establecimiento de comercio del cual, de conformidad con el numeral 5 del artículo 516 hacen parte:

> ***"ARTÍCULO 516. <ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO>.*** *Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:*
>
> *... 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario"*

Y que de conformidad con el artículo 525, la adquisición del establecimiento de comercio realizada en 5 de marzo de 2021 se hizo en bloque y como una unidad económica por lo cual el tiempo de los anteriores arrendadores se entiende sumado al que actualmente nosotros tenemos como arrendatarios.

Por otro lado, en cuanto al uso dado al local y al compromiso contractual de no darle un uso contrario a la ley debemos manifestar que en ningún momento se ha utilizado el local para una actividad contraria al orden público ni a las permitidas en la normatividad ni en el propio contrato. Tanto así que nuestras actividades comerciales son las siguientes, contando que el comercio de bebidas es en un máximo de 8% de la totalidad del local y el restante 92% se conforma por abarrotes y productos de primera necesidad.

4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas y tabaco.
4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados

De conformidad con los certificados de cámara y comercio que regulan nuestro objeto social.

Ahora bien, en cuanto a las quejas de algunos vecinos debo indicar que no existe ninguna queja conocida por nosotros, y por tanto no hemos incumplido con nuestro contrato de arrendamiento en los términos señalados.

Por los motivos expuestos tenemos derecho a continuar con el arrendamiento del local so pena de que se apliquen las respectivas sanciones establecidas en la normatividad aplicable y en especial la del art 522 del código de comercio.

Teniendo en cuenta lo anterior solicitamos se de continuidad al contrato de arrendamiento o, mediante contrato de transacción se acuerde el pago de una indemnización que por todo concepto nos permita recuperar la inversión hecha al adquirir el establecimiento comercio. 97

BYRON RAMIREZ NUÑEZ

C.c.: 1026295919

SANTIAGO FUQUENE RIVERA

C.c.: 1015483216

ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO

C.c.: 51911499

Bogotá D.C.; febrero 07 de 2022

Señores
BYRON RAMIREZ NUÑEZ
SANTIAGO FUQUENE RIVERA
Arrendatarios Inmueble ubicado en la carrera 91 A No.73 A-27 Local 2
Bogotá D.C.

Ref: Entrega bien Inmueble arrendado 28/02/2022

Muy Respetados señores:

Como es de su conocimiento con antelación a los seis (6) meses de cumplirse el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, donde Ustedes actúan como ARRENDATARIOS y la suscrita firmante como ARRENDADORA, con fecha de inicio marzo primero (01) del año 2021 y fecha de terminación febrero 28 de 2022, donde les informe que la suscrita Arrendadora tomo la decisión de dar por terminado unilateralmente el referido contrato de arrendamiento a la fecha de su vencimiento, lo que significa, el día 28 de febrero de 2022, con todo respeto les pido su comprensión y colaboración en aras de materializar la entrega real del nombrado Local 2 ubicado en la carrera 91 A No. 73 A-27 de esta ciudad; donde estaré con la mejor disposición para su recibo sin ninguna dilación.

Igualmente, permítame recordarles con el mayor afecto que la duración del contrato fue de un (01) año, situación por la cual, sin llegar a especulaciones las normas aplicables son las concernientes al Código de Comercio, Ley 820 de 2003 y demás normas que la complementen.

RAPIDISIMO
COPIA COTEJADA CON OR
Fecha 04-02-

Nosotros como buenos padres de familia somos responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes.

El buen padre de familia es el modelo de conducta de la persona sensata y corriente, de diligencia normal, que una sociedad normal según el tipo de obligación y las circunstancias de personas espera de un hombre razonable.

También, sabemos hasta la saciedad, que los Derechos de una persona terminan donde empiezan los de los demás. Cada individuo de la especie humana es considerado como sujeto de derecho, es decir, que es titular tanto de derechos como de obligaciones, sin embargo, es imperativo saber que ningún individuo está facultado para trasgredir los derechos de otro bajo el argumento que simplemente está amparado por el ejercicio de un derecho propio.

Además, nos recuerdan que *"la defensa de los intereses propios, no puede basarse en el ocultamiento de la verdad ni en la mentira"* y sus actuaciones *"no pueden utilizarse para un fin distinto al que les es propio: la efectividad de los derechos*

reconocidos por la ley sustancial. Derechos, verdaderos derechos, no la apariencia de ellos. Colocando en peligro derechos fundamentales tales como: la vida, la propiedad, la libertad, la paz, la convivencia pacífica, entre otros.

Por lo que antecede, nuevamente les recuerdo que fueron noticiados de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento con seis (06) meses de antelación, donde se infiere con claridad meridiana que el contrato de arrendamiento finaliza el día 28 de febrero de 2022 y la consecuente entrega del bien inmueble a la suscrita arrendadora, se efectuara en la misma fecha.

Dándoles las gracias por su atención y colaboración.

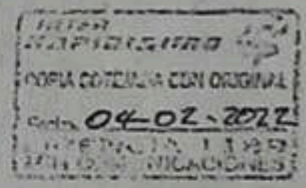
Con sentimientos de aprecio y consideración,

Gilma Esther López Calderón

GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON

C.C.No. 40.014.995

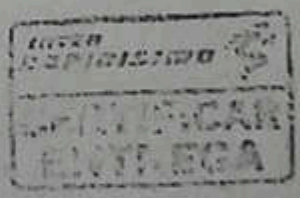
ARRENDADORA



C.C. ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO

C.C.No.51.911.499

COARRENDATARIA



Bogotá D.C., 02 de marzo de 2022

94

Señora
GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON
Arrendadora
Ciudad

REF: DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

Cordial Saludo:

Por medio de la presente y en atención a su solicitud de entrega del inmueble ubicado en la Carrera 91 A No. 73 A-27, Local 2 de la ciudad de Bogotá D.C., respetuosamente me permito informar, que en virtud a lo dispuesto en el artículo 518 del Código de Comercio, el cual le otorga el derecho al arrendatario, a la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado al desarrollo de actividades comerciales, y el arrendador, la obligación de renovarlo.

En ese orden de ideas, a pesar que con antelación al vencimiento del contrato, el arrendador informó al arrendatario, su decisión de terminar de manera unilateral la relación contractual, lo cierto es que el arrendador, no dio cumplimiento a los presupuestos legales impone la ley en comento.

No obstante lo anterior, oportunamente el arrendatario procedió a dar alcance a la precitada misiva, invocando el derecho que le asiste, para renovar dicho contrato.

De igual manera, es de anotar que el arrendatario, no ha incurrido en ninguna causa de incumplimiento, que impida la renovación o prórroga del contrato, por consiguiente, la legislación comercial, brinda una protección especial al comerciante, como un mecanismo de estabilidad en el ejercicio de su actividad, privilegia la continuidad del goce del establecimiento.

Finalmente, me permito recordar, que se incurre en una vía de hecho, cuando se hace valer una pretensión o un derecho, con la ausencia total del procedimiento legal o aplicable señalado por la ley, es decir, es la ejercicio arbitrario del derecho, situación que conlleva a la indemnización de los daños y perjuicios que se llegaren a ocasionar como consecuencia de sus actuaciones.

Por consiguiente, respetuosamente solicito la renovación del contrato de arrendamiento del local comercial, en los términos convenidos inicialmente.
Agradezco su atención prestada.

Atentamente:

BYRON RAMIREZ NUÑEZ
C.C. 1.026.295.919 de Bogotá D.C.
ARRENDATARIO

Bogotá D.C., 09 de marzo de 2022

Señora
GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON
Arrendadora
Ciudad

REF: PAGO CANON ARRENDAMIENTO

Cordial Saludo:

Por medio de la presente, y en aras de dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas con ocasión a la suscripción del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 91 A No. 73 A-27, Local 2 de la ciudad de Bogotá D.C., respetuosamente me permito solicitar se sirva indicar al suscrito arrendatario, el número de cuenta bancaria o el medio de pago, habilitado para realizar el pago o la consignación del valor correspondiente a los cánones de arrendamiento.

Como es de su conocimiento, la persona por Usted autorizada para recibir el pago de la mensualidad, me informa telefónicamente, que a partir del mes de marzo, en cumplimiento con la directriz impartida por el arrendador, no continuará realizando dicha gestión, razón por la cual, me veo abocado de formular la presente solicitud, en la medida que desconozco otro medio de pago, distinto al convenido por las partes.

Finalmente, en el evento de no recibir una respuesta oportuna de su parte, frente a la presente solicitud, me veré en la necesidad de adelantar la tediosa y engorrosa labor, de realizar el pago mediante la consignación de un depósito judicial, en el Banco Agrario de Colombia, situación que no es conveniente para las partes, teniendo en cuenta, que la disposición y entrega de dichos recursos, quedaría a órdenes de un despacho judicial.

Agradezco su atención prestada.

Atentamente:

BYRON RAMIREZ NUÑEZ
C.C. 1.026.295.919 de Bogotá D.C.
ARRENDATARIO

Powered by CamScanner

Bogotá D.C., 10 de marzo de 2022

Señores
BYRON RAMIREZ NUÑEZ
SANTIAGO FUQUENE RIVERA
ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO

REF: RESPUESTA OFICIO PAGO CANON DE ARRENDAMIENTO

Cordial saludo,

Me permito responder oficio recibido el día de hoy, en donde ratifico la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 91 A 73 N°73 A-27, local 2, donde se pacto por un término de duración de un año a partir del 1 de marzo de 2021 hasta el 28 de febrero del 2022, por lo tanto, no es necesario recibir pago de arrendamiento toda vez que el contrato finalizo el 28 de febrero y el mismo no fue renovado ni prorrogado. Adicionalmente tampoco se concerta el canon ni incremento.

Atentamente,

Byron Javier Nuñez.
C.C. 1026295919

Gilma Esther López C.
GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON
CC:40.014.995
ARRENDADORA

Recibí 10 03-22.
11:30 AM

Banco Agrario de Colombia

www.bancoagrario.gov.co
bancoagrario

Depósitos Judiciales

08/02/2023 04:59:31 PM

COMPROBANTE DE PAGO	
Forma de Pago	PSE
Estado de Transacción	APROBADA
Cuenta Judicial	110012041174
Nombre del Juzgado	JUZGADO SETENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL BOGOTA
Concepto	DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	CANON ARRENADMIENTO MAR 22 MAR 23
Número de Proceso	11001400307420220098200
Tipo y Número de Documento Demandante	Cédula de Ciudadania - 40014995
Razón Social / Nombres Demandante	GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON
Tipo y Número de Documento Demandado	Cédula de Ciudadania - 1026295919
Razón Social / Nombres Demandado	BYRON RAMIREZ NUNEZ
Tipo y Número de Documento Consignante	Cédula de Ciudadania - 1026295919
Nombre Consignante	BYRON RAMIREZ NU¥EZ
Valor de la Operación	$8.239.400,00
Costo de la Transacción	$7.215,00
Iva de la Transacción	$1.371,00
Valor total del Pago	$8.247.986,00
No. de Trazabilidad (CUS)	1907961424
Entidad Financiera	NEQUI

CTURA POR 2 MESES

1.2345632914
3457654321
578913201

20818

acueducto
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP
NIT: 899.999.094-1

Escanea y paga tu factura

DAVI : 37860823113
AUTORIZACIÓN: 122435.

Datos del usuario

LOPEZ CALDERON GILMA ESTHER
KR 91A 73A 29 AD 1

ENGATIVA
FLORENCIA

ESTRATO:	3	CLASE DE USO:	Residencial
UND.HABIT./FAMILIAS:	1	UND. NO HABITACIONAL:	0

ZONA: 2 CICLO: E2 RUTA: E22166A

Datos del medidor

MARCA: WATERTECH NÚMERO: 10-1095745 TIPO: VELO015T2 DIÁMETRO: ½"

CUENTA CONTRATO
Número para cualquier consulta: 11928712

Factura de Servicios Públicos No.
Número para pagos: 37860823113

TOTAL A PAGAR

Agua + Alcantarillado + Aseo (si aplica ver al respaldo)
+ Cobro Terceros (si aplica ver al respaldo)

$170.850

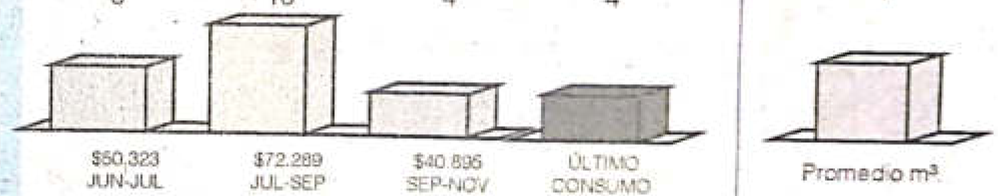
Fecha de pago oportuno: FEB/02/2023

Fecha de suspensión: FEB/07/2023

Datos del consumo

ÚLTIMA LECTURA:	981	CONSUMO (m³)	4
LECTURA ANTERIOR:	977		
FACTURADO CON:	Consumo Normal	Descargue fuente alterna	0

Últimos consumos m³



Periodo facturado
NOV/03/2022 - ENE/02/2023

FECHA DE EXPEDICIÓN ENE/23/2023 FECHA ESPERADA DE LA PRÓXIMA FACTURA MAR/27/2023
RANGO CMO BÁSICO Bimestral según Resolución CRA-750/2016 (0m3 - 22 m3)

Resumen de su cuenta

Descripción	Cantidad	Costo Valor Unitario	Costo Valor Total	(-)Subsidio (+) Aporte	Tarifa Valor Unitario	Valor a Pagar
Acueducto						
Cargo fijo residencial	1	$15.447,73	$15.448	$2.317-	$13.130,57	$13.131
Consumo residencial básico	4	$3.035,18	$12.141	$1.821-	$2.579,91	$10.320
Consumo residencial superior a básico						
Cargo fijo no residencial						
Consumo no residencial (m3)						

Otros Cobros	No.	Cuota	Interés	Total	Saldo
Ajuste a la Decena				$4	
Intereses de mora				$50	

23.01.2023

Powered by CamScanner

1 Total Energía $519,450 + 2 Portafolio Enel X $0 = Total a Pagar $519,450

PAGO OPORTUNO 07 FEB/2023

FECHA DE SUSPENSIÓN ! 09 FEB/2023

ENERGÍA

NÚMERO DE CUENTA 3568723-7

PRÓXIMA FECHA DE LECTURA: 23 FEB/2023

Tipo de Lectura: Real

Situación encontrada: Normal

CÁLCULO CONSUMO DE ENERGÍA	Lectura Actual	-	Lectura Anterior	=	Energía Facturada kWh	x	Valor Unitario kWh	=	Valor Facturado
ENERGÍA	59479		58888		591		$731.03		$432,042
CONTRIBUCION	APORTE DEL 20.00% DEL VALOR FACTURADO								$86,408

ESTE MES LA ENERGIA QUE DISFRUTASTE, TE COSTO $17,878 DIARIOS

SUBTOTAL: $518,450

Otros cobros asociados a energía

INTERES MORA CONTRIBUCION (43.26-)	$166
INTERES POR MORA (RES:6-- NORE:43.26- E	$831
AJUSTE A LA DECENA (DEBITO)	$3
SUBTOTAL:	$1,000

Negui :
M. 1065957.
Gilma T. Lopez.

Contiene: + Otros cobros asociados a energía

1 TOTAL ENERGÍA: $519,450

Otros cobros de productos y servicios

enel X

Te invitamos a consultar el detalle de tus productos y servicios a través de la App, tu Sucursal Online en la página web o inscribiéndote a FACTURA VIRTUAL desde www.enel.com.co en la sección Personas.

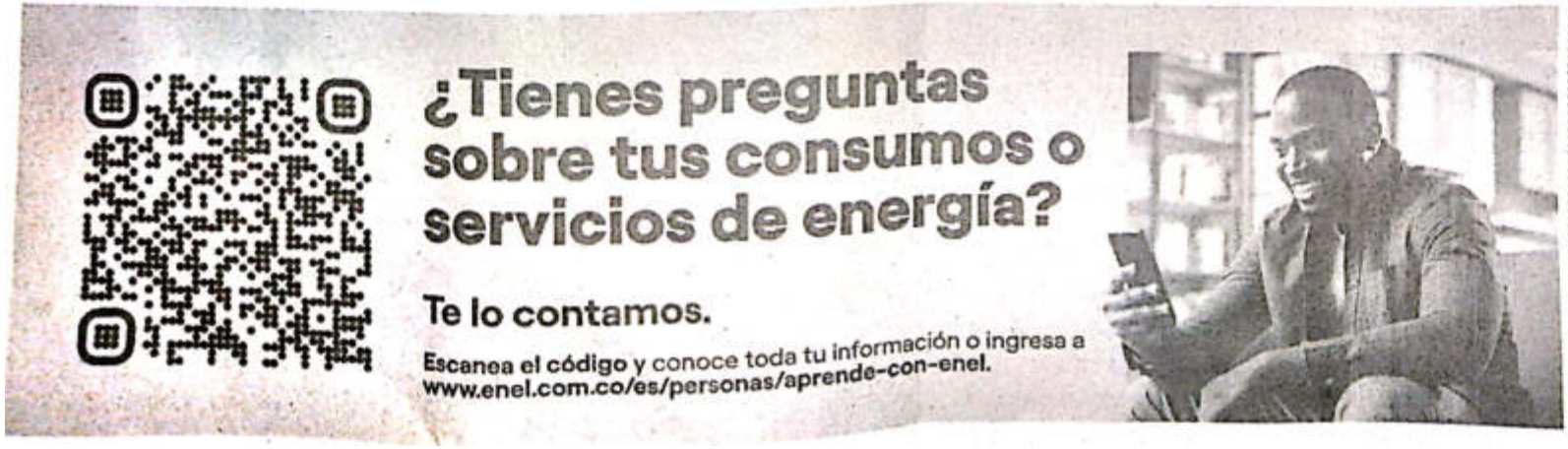
Productos y servicios diferentes a los de energía y aseo

2 TOTAL OTROS: $0

! Ten en cuenta la fecha de PAGO OPORTUNO para no generar intereses de mora y la FECHA DE SUSPENSIÓN a partir de la cual se suspenderá el servicio en caso de no pago. Por lo anterior y de acuerdo con los costos publicados en el pliego tarifario, el costo por concepto de reconexión es hasta de $86,853

Le informamos que de no realizar el pago de sus obligaciones Crédito Fácil CODENSA en la fecha de PAGO OPORTUNO, éstas entrarán en mora, ante lo cual se realiza reporte negativo a las bases de información Financiera y cobro por gastos de cobranza.

ESTIMADO CLIENTE: La tarifa final es de $731.0358 KWh



PAGO OPORTUNO 07 FEB/2023

TOTAL A PAGAR $519,450

(415)7707209914253(8020)013568723771083917 92(3900)0000000519450

NÚMERO DE CLIENTE 3568723-7

Factura de Servicios Públicos No. 710839179-2

Powered by CamScanner

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D. C., dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022)

El artículo 90 del C.G.P. prevé que el Juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o competencia. Así mismo, el canon 25 del estatuto adjetivo determina que los procesos son de mínima cuantía cuando versan sobre pretensiones patrimoniales que no exceden los 40 S.M.L.M.V., equivalentes para la presente vigencia a la suma de $**40'000.000** M/Cte.

Por su parte el artículo 3° del Acuerdo PCSJA20-11508 reza:

"Los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencias Múltiple conocerán de los asuntos de conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) y las reglas establecidas en el Acuerdo PSAA14-10078"

A su turno, el parágrafo del artículo 17 del Código general del Proceso, establece que:

"Cuando en el lugar exista juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple, corresponderán a éste los asuntos consagrados en los numerales 1°, 2° y 3°".

De la misma forma, el numeral 1 del artículo 17 citado, reza:

"De los procesos contenciosos de mínima cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa."

Puestas de esta manera las cosas, se concluye que el conocimiento del presente este asunto le corresponde al *Juez de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple*, en tanto, examinada la cuantía del mismo, esta asciende a la suma de **$8.580.000** M/Cte, que corresponden al canon de arrendamiento actual que según los hechos de la demanda asciende a **$715.000** durante el término pactado en el contrato de arrendamiento, que es de un año, tal como lo advierte el apoderado de la parte demandante (num 6 art. 26 del C.G.P).

En consecuencia, este juzgado carece de competencia para conocer y tramitar la demanda objeto de estudio, por lo cual se dispondrá su rechazo para que sea remitido al Juez de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple (Reparto).

En mérito de lo expuesto, se **RESUELVE:**

PRIMERO: Rechazar la presente demanda por falta de competencia en razón de la cuantía.

SEGUNDO: Ordenar el envío del expediente a la Oficina de Apoyo Judicial – Reparto, a fin de que sea sorteada entre los señores Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad.

NOTIFÍQUESE,

OMAIRA ANDREA BARRERA NIÑO
Juez

LVOR

Bogotá D.C., 13 de febrero de 2023

Señores
JUZGADO 74 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN 56 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REF: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

PROCESO RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO No. 2022-00982-00
Actor: GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON
Demandados: BYRON RAMIREZ NUÑEZ-ELSA RIVERA PULIDO- SANTIAGO FUQUENE RIVERA

Respetado Señor Juez:

CARLOS ARTURO SANCHEZ SANDOVAL, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.201.021 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 255.439 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado especial del señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ,** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.026.295.919 de Bogotá D.C., obrando en nombre propio y en calidad de arrendatario, parte demanda dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro del término hábil para el efecto, respetuosamente me permito dar contestación a la demanda, en los términos del artículo 391 de la Ley 1564 de 2012, en los siguientes términos:

I. ***REPLICA FRENTE A LAS PRETENSIONES***

Me opongo a la prosperidad de cada una de las pretensiones formuladas por la parte demandante, dada su improcedencia y por consiguiente, respetuosamente solicito al despacho se sirva declarar probadas las excepciones de mérito, las cuales se desarrollaran en el respectivo acápite, no obstante, me permito dar alcance a cada una de las formuladas, a saber:

PRIMERA: Sea lo primero señalar, que mi mandante no ha incurrido en la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, para lo cual, se acredita el comprobante de pago realizado mediante depósito judicial, a órdenes del Despacho por la suma de **($8.247.986),** anexo a la presente, encontrándose al día en el pago de sus obligaciones.

De igual manera, la arrendadora es quien se ha negado en recibir el pago de los cánones de arrendamiento, como se indicará al Despacho en el respectivo acápite de las excepciones de mérito.

SEGUNDA: Como se indicó en el numeral que antecede, mi mandante se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento, hasta el mes de febrero de 2023, razón por la cual, la causal de incumplimiento por mora en el pago, resulta improcedente para el caso que nos ocupa.

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

Aunado a lo anterior, el apoderado de la parte actora, hace referencia a la mora en el pago de los "*Cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2012"*, vigencia frente a la cual, mi mandante no sostenía ninguna relación contractual.

Adicionalmente, mi mandante se encuentra al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios, al igual que la arrendadora cuenta con un depósito a su favor por valor de **($500.000)**, conforme lo dispuesto en la Cláusula Octava del Contrato.

TERCERA: Contrario a la pretensión formulada por la parte actora, es necesario recodar el derecho que le asiste al arrendatario, de renovar el Contrato de Arrendamiento, previsto en el artículo 518 del Código de Comercio, máxime en el evento en donde no concurren las causales de incumplimiento, que impidan la renovación del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial.

CUARTA: En Cuanto a la pretensión formulada de manera subsidiaria por parte del apoderado de la arrendadora, además de ser improcedente, resulta incoherente y ajena a la realidad, bajo el entendido que mi mandante, en ningún momento ha cambiado la destinación de la Unidad Comercial, como erróneamente lo manifiesta la contraparte.

En ese sentido, el establecimiento de comercio de propiedad mí mandante, obedece a un Supermercado, y no un BAR, como se puede evidenciar en el material fotográfico anexo a la presente, y que dan cuenta del error en el cual se quiere inducir al Despacho, al pretender desacreditar el buen nombre e integridad de mi representado.

QUINTA: Esta pretensión obedece a una solicitud subsidiaria que depende de la decisión que adopte el Juez de Conocimiento, una vez agotada las etapas propias del procedimiento verbal sumario.

II. ***REPLICA FRENTE A LOS HECHOS***

PRIMERO: Es cierto, conforme el Contrato de Arrendamiento acreditado por el apoderado de la parte actora.

No obstante lo anterior, es necesario indicar al despacho, que el Establecimiento de Comercio denominado ***"SURTIEXPRESS EL DIAMANTE"***, ubicado en la Carrera 91 A No. 73 A-27, fue adquirido por los demandados mediante compra venta realizada a la señora **MARYNEIDA PARRA JARAMILLO,** de acuerdo con el Contrato suscrito el día 05 de marzo de 2021, cuya actividad comercial registrada en la Matricula Mercantil, obedece a la siguiente:

"(…)

- ***4711*** *Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) o tabaco.*
- ***4724*** *Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados."*

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

Bajo este precepto, es claro que la demandante en su calidad de arrendadora del Local Comercial (objeto de restitución), bajo su consentimiento, acepto el cambio de propietario del Establecimiento de Comercio, el cual venía funcionando desde el año 2020, suscribiendo un nuevo contrato de arrendamiento, garantizando de esta manera, la continuidad de la actividad comercial, desarrollada en el inmueble.

SEGUNDO: Es cierto y aclaro que a los arrendatarios, les asiste el derecho de renovación del Contrato de Arrendamiento, en los términos del artículo 518 del Código de Comercio, toda vez que el Establecimiento de Comercio, contaba con más de dos (2) años de funcionamiento en el inmueble objeto de la presente restitución.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: No es cierto y aclaro, que la señora **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON,** es quien se ha negado a recibir el pago de los cánones de arrendamiento, tal y como podemos evidenciar en la comunicación enviada el día 09 de marzo de 2022, por medio de la cual, mi mandante el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ,** respetuosamente le solicita a la arrendadora *"sirva indicar al suscrito arrendatario, el número de cuenta bancaria o el medio de pago, habilitado para realizar el pago o la consignación del valor correspondiente a los cánones de arrendamiento."*

Sobre el particular, es necesario recalcar al Despacho, que la forma de pago establecida por las partes, es de contado, siendo el autorizado por la señora **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON,** para recibir el dinero mensualmente por su sobrino el señor **EDWARD**, quien le informa telefónicamente a mi mandante, *"que a partir del mes de marzo, en cumplimiento con la directriz impartida por el arrendador, no continuará realizando dicha gestión*", razón por la cual, ante esta negativa, mi mandante procedió a presentar la anterior solicitud.

Dando alcance a la precitada solicitud, la señora **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON,** mediante comunicación del 10 de marzo de 2022, informa a mi mandante:

"Me permito responder oficio recibido el día de hoy, en donde ratifico la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 91 A 73 A-27, Local 2, donde se pacto un término de duración de un año a partir del 1 de marzo de 2021, hasta el 28 de febrero de 2022, ***por lo tanto, no es necesario recibir pago de arrendamiento toda vez que el contrato finalizo el 28 de febrero y el mismo no fue renovado ni prorrogado. Adicionalmente tampoco se concertó el canon ni el incremento".*** (Negrilla propia).

De igual manera, es falso que los demandados se encuentran en mora en el pago de los servicios públicos domiciliarios, (acueducto, alcantarillado y energía), tal y como se puede evidenciar en los recibos adjuntos, debidamente cancelados y a paz y salvo.

En ese orden de ideas, es claro que la demandante al decidir de manera unilateral e injustificada la terminación del contrato de arrendamiento, se rehusó a recibir el pago respectivo, propiciando la mora como fundamento para la declaratoria del incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario, con el fin de desatender los derechos que le asisten como comerciante, para continuar desarrollando su actividad mercantil, obedeciendo a factores subjetivos y caprichosos para la terminación del contrato de arrendamiento.

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

QUINTO: No es cierto y aclaro, la señora **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON,** es quien se negó a recibir el dinero por concepto de los cánones de arrendamiento causados a partir del mes de marzo de 2022.

Respecto del incremento en el canon de arrendamiento, conforme lo dispuesto en la cláusula decima primera, establece que *"el incremento en el valor del canon de arrendamiento que será pactado entre las partes."*

No obstante lo anterior, a pesar de no mediar un acuerdo entre las partes, mi mandante el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ,** realizó el pago de la suma de **($8.247.986),** correspondiente a los cánones de arrendamiento causados para la vigencia 2022, teniendo en cuenta el incremento del IPC (Índice de Precios del Consumidor) del año 2021, equivalente al **(5,62 %)**, según reporte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE.

SEXTO: No es cierto en parte y aclaro, la cláusula novena del Contrato, establece que, *"El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO, dará derecho al ARRENDADOR, para dar por terminado unilateralmente el presente contrato y exigirá la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de desahucio, ni de los requerimientos previos conforme a la ley a los cuales renuncia el ARRENDATARIO."*

Sobre el particular, resulta necesario advertir al Despacho, que mi mandante en ningún momento ha incurrido en alguna de las causales de incumplimiento, como lo manifiesta el apoderado de la parte actora, de hecho, la presente demanda de restitución a pesar de fundamentarse en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, no podemos desatender que para el momento de finalizar la vigencia del Contrato, los demandados se encontraban al día en el pago de sus obligaciones, y por lo tanto, la decisión de no renovar o prorrogar el Contrato de Arrendamiento, obedece a una decisión arbitraria e injustificada por parte de la **ARRENDADORA,** desconociendo los derechos y garantías que le asisten a los **ARRENDATARIOS**.

SEPTIMO: A pesar que este hecho corresponde a una medida cautelar, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, dicha medida resulta innecesaria e improcedente, debido a que mi mandante se encuentra al día con el pago de los cánones de arrendamiento, hasta el mes de febrero de 2023.

En ese orden de ideas, y a pesar que el Despacho en el auto admisorio de la demanda, no realizó pronunciamiento alguno frente a la medida cautelar, en el evento de llegar a presentarse una solicitud de embargo y secuestro de bienes en los términos del numeral 7 del artículo 384 del C.G.P., respetuosamente solicito al Despacho, se sirva atender los cánones dispuestos en el literal c) del numeral primero del artículo 509 ibídem, el cual dispone:

> *"c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.*
>
> *Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.*

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.

Cuando se trate de medidas cautelares relacionadas con pretensiones pecuniarias, el demandado podrá impedir su práctica o solicitar su levantamiento o modificación mediante la prestación de una caución para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. No podrá prestarse caución cuando las medidas cautelares no estén relacionadas con pretensiones económicas o procuren anticipar materialmente el fallo."

Bajo estos preceptos, respetuosamente solicito al Despacho, se sirva abstenerse decretar las medidas cautelares solicitadas por la parte actora, o en su defecto, ordenar constituir una caución para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante, en los términos de la norma en cita.

III. ***EXCEPCIONES DE MERITO***

1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO

El procedimiento de restitución del inmueble arrendado, tiene como fundamento el supuesto incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento, causados a partir del mes de marzo de 2022, junto con el incremento del (10%), equivalente al aumento del salario mínimo decretado por el Gobierno Nacional para el año 2022, liquidado de manera unilateral por parte de la **ARRENDADORA**, y sin consentimiento de los **ARRENDATARIOS**, estableciendo el valor del canon mensual, en la suma de **($715.000)**.

Como se indico en el decurso del presente escrito, el incremento del canon de arrendamiento, será de común acuerdo ente las partes, conforme lo dispuesto en la cláusula decima primera, la cual establece que *"el incremento en el valor del canon de arrendamiento que será pactado entre las partes."*

A pesar de no mediar un acuerdo entre las partes, mi mandante el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ,** liquido el valor del canon de arrendamiento para la vigencia 2022, de acuerdo con el incremento del IPC (Índice de Precios del Consumidor) del año 2021, equivalente al **(5,62 %)**, según reporte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE, para un valor del canon mensual de **($686.530).**

En ese orden de ideas, el valor cancelado por mi mandante, asciende a la suma de **($8.247.986),** corresponde a los siguientes conceptos:

Ítem	Concepto	Valor
1	Canon Marzo 2022	686.530
2	Canon Abril 2022	686.530
3	Canon Mayo 2022	686.530
4	Canon Junio 2022	686.530
5	Canon Julio 2022	686.530

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

Ítem	Concepto	Valor
6	Canon Agosto 2022	686.530
7	Canon Septiembre 2022	686.530
8	Canon Octubre de 2022	686.530
9	Canon Noviembre de 2022	686.530
10	Canon Diciembre de 2022	686.530
11	Canon Enero 2023	686.530
12	Canon Febrero 2023	686.530
Total		**8.238.360**

Es de aclarar, que el incremento del canon de arrendamiento correspondiente a la vigencia 2023, se causa a partir del mes de marzo de 2023, el cual será cancelado por el **ARRENDATARIO,** dentro del término establecido en el Contrato de Arrendamiento, y a órdenes del proceso.

INEPTITUD DE LA DEMANDA - DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Este medio exceptivo, encuentra su fundamento en el derecho que le asiste al **ARRENDATARIO**, de renovar el Contrato de Arrendamiento, en los términos del artículo 518 del Código de Comercio, establecido de igual manera en la Cláusula Décima Tercera del Contrato, el cual reza:

> *"DECIMA TERCERA-TERMINACIÓN Y PRORROGA DEL CONTRATO: El presente contrato termina por el vencimiento del termino estipulado. No obstante, los contratantes por mutuo acuerdo podrán prorrogarlo por un periodo igual al inicialmente pactado, mediante comunicaciones escritas por lo menos con un mes de antelación a su vencimiento, Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio."*

De acuerdo con las anteriores consideraciones, es claro que el Contrato de Arrendamiento, sobre el cual se depreca la presente acción de restitución, se encuentra vigente, en razón a la facultad que le asiste al **ARRENDATARIO,** y que por el contrario pretenden desconocer la parte actora.

En ese sentido, a pesar que la **ARRENDADORA**, notificó a los **ARRENDATARIOS**, el preaviso de terminación del contrato de arrendamiento, dentro de los seis (6) meses de anticipación, en los términos del artículo 520 del Código de Comercio, resulta necesario indicar al despacho, que el proceso de restitución invocado por la parte actora, obedece a la decisión unilateral adoptada por la **ARRENDADORA**, de no continuar con el contrato de arrendamiento, en razón a factores subjetivos e injustificados, pretendiendo desconocer las prerrogativas que el ordenamiento jurídico

Como se puede evidenciar en el Contrato de Compraventa del Establecimiento de Comercio, denominado ***"SURTIEXPRESS EL DIAMANTE"***, ubicado en la Carrera 91 A No. 73 A-27, el cual fue adquirido por los aquí demandados mediante compra realizada a la señora **MARYNEIDA PARRA JARAMILLO,** de acuerdo con el Contrato suscrito el día 05 de marzo de 2021, cuya actividad comercial se venía desarrollando desde el año 2020, cuya negociación conto con el aval de la señora **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON,** en su calidad de

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

arrendadora del Local Comercial (objeto de restitución), quien al aceptar el cambio de propietario del Establecimiento de Comercio, procedió a la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, garantizando de esta manera, la continuidad de la actividad comercial, desarrollada en el inmueble.

Por consiguiente, la actividad comercial, desarrollada en el inmueble objeto de restitución, se viene desarrollando por un término aproximado de más de dos (2) años consecutivos, situación por la cual, da a lugar al derecho que le asiste a los **ARRENDATARIOS** de renovar el contrato de arrendamiento.

De igual manera, en reiteradas oportunidades, los **ARRENDATARIOS**, han informado a la **ARRENDATARIA**, su intención de prorrogar el Contrato de Arrendamiento del Local Comercial, indicando que no se cumplen con las causales establecidas en el artículo 518 del Código de Comercio, que dieran a lugar a la restitución del inmueble, como se puede evidenciar en las comunicaciones calendadas del 06 de septiembre de 2021, y el 2 de marzo de 2022, anexas a la presente.

En ese sentido, mi mandante ha concurrido con el pago oportuno de los cánones de arrendamiento, hasta el momento que la **ARRENDATARIA**, se negará en recibir el pago de los cánones mensuales, así como el pago de servicios públicos y de más obligaciones a cargo de los arrendatarios.

No obstante lo anterior, la señora **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON,** de manera unilateral e injustificada, decide dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, desconociendo los derechos que le asisten a los **ARRENDATARIOS** de renovar dicho contrato, en los términos del artículo 518 del Código de Comercio, prerrogativas que le conceden gozar del bien inmueble arrendado, máxime en el evento que no se ha incurrido en ninguna causa de incumplimiento, que impida la renovación o prórroga del contrato.

Por consiguiente, la legislación comercial, brinda una protección especial al comerciante, como un mecanismo de estabilidad en el ejercicio de su actividad, privilegia la continuidad del goce del establecimiento, como mecanismos que amparan al arrendatario, en contra los despropósitos del arrendador, garantizando la continuidad de la actividad comercial, privilegiando el goce y uso del establecimiento como una unidad económica.

TEMERIDAD Y MALA FE – USO DE VIAS DE HECHO

La temeridad es sancionada por nuestra legislación, y sus causales se encuentran expresamente establecidas en el artículo 79 de la Ley 1564 de 2012, igualmente, la Corte Constitucional, mediante sentencia T-655/98, define la actuación temería en los siguientes términos:

> *"La jurisprudencia constitucional ha estimado que la actuación temeraria es aquella que vulnera el principio constitucional de la buena fe y, por tanto, ha sido entendida como "la actitud de quien demanda o ejerce el derecho de contradicción a sabiendas de que carece de razones para hacerlo, o asume actitudes dilatorias con el fin de entorpecer el desarrollo ordenado y ágil del proceso." En estas circunstancias, la actuación temeraria ha sido calificada por la Corte como aquella que supone una "actitud torticera", que "delata un propósito desleal de obtener la satisfacción del interés individual a toda costa", que expresa un abuso del derecho porque*

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

"deliberadamente y sin tener razón, de mala fe se instaura la acción", o, finalmente, constituye "un asalto inescrupuloso a la buena fe de los administradores de justicia". La temeridad es una situación que debe ser cuidadosamente valorada por los jueces con el fin de no incurrir en situaciones injustas".

De acuerdo con lo anterior, la parte actora emprendió las acciones jurídicas tendientes a la restitución del bien inmueble arrendado, invocando el incumplimiento en el pago de las obligaciones a cargo de los **ARRENDATARIOS**, desatendiendo su propia actuación irregular deprecada por la **ARRENDADORA**, al pretender ampararse en el principio "***nemo auditur propiam turpitudinem allegans",*** el cual se justifica en la prohibición general de abusar del derecho propio como forma de acceder a ventajas indebidas o incluso **INMERECIDAS** dentro del ordenamiento jurídico, el cual guarda coherencia con el principio de que nadie puede, alegar a su favor su propia culpa, cuando los hechos desfavorables los ha generado el mismo interesado, como cuando por ejemplo no es advertida la curia o diligencia exigible en un proceso judicial[i].

Este principio general del derecho, encuentra su sustento en la medida que la parte actora, no puede atribuirle la mora en el pago, cuando ella misma se negó a recibir el pago del canon de arrendamiento.

Denuncias Infundadas ante la Inspección de Policía

Frente este medio exceptivo, se reitera los señalamientos realizados por el apoderado de la **COARRENDATARIA**, la señora **ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO**, en el escrito contentivo de la contestación de la demanda, al indicar que los demandados han sido víctimas de las falsas acusaciones y del actuar temerario desplegado por parte de la **ARRENDADORA,** con el fin de desacreditar especialmente a mi mandante el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ,** presentado denuncias y quejas infundadas ante la Inspección de Policía, frente a las cuales, no se ha declaro como infractor de las normas de la sana convivencia contempladas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Ley 1801 de 2016.

Sea esta la oportunidad, para manifestar al Despacho, que como apoderado del señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ,** he sido testigo directo, de las injurias y calumnias realizadas por la **ARRENDADORA**, y con preocupación por el mismo apoderado de la misma, al imputar falsamente conductas penales, tales como la comercialización y consumo de sustancias estupefacientes, sin contar con pruebas fehacientes para justificar la comisión de dichas conductas.

De igual manera, la **ARRENDADORA,** viene adelantando acciones de difamando con los vecinos, dañando la imagen e integridad de mi mandante, conllevando el reproche y estigmatización por parte de los demás miembros de la comunidad, influyendo negativamente en su imagen, enlodando su buen nombre y opacando el reconocimiento que ostentaba ante la vecindad.

Por el contrario, mi mandante no ha concurrido a instancias penales, en aras de no complicar las cosas con los familiares de la señora **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON.**

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

Presentación de la Demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado

La señora **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON,** por intermedio de su apoderado judicial, el día 25 de mayo de 2022, interpuso inicialmente la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, la cual por reparto fuere asignado al Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá D.C., bajo la radicación No. **11001400300220220050900**, la cual fuere rechazada por falta de competencia, de acuerdo con lo dispuesto en el auto proferido el día 18 de julio de 2022, por medio del cual, *"ordena el envío del expediente a la Oficina de Apoyo Judicial – Reparto, a fin de que sea sorteada entre los señores Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad"*, anexo a la presente.

Posteriormente, el día 29 de agosto de 2022, la presente demanda fue asignada al Juzgado 74 Civil Municipal - Juzgado 56 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Bogotá D.C., bajo la radicación No. **11001400307420220098200,** quien mediante auto del 12 de diciembre de 2022, admite la demanda.

En ese orden de ideas, si bien es cierto que mi mandante cuenta con la figura del pago por consignación, en los términos del artículo 1.657 del Código Civil, concordante con el artículo 381 del C.G.P., mi mandante se encontraba a la espera de la admisión de la demanda precisamente para concurrir con el pago de los cánones de arrendamiento.

EXCEPCIÓN ECUMÉNICA

Este medio exceptivo, se formula en el evento en donde el Juez, halle probados los hechos que constituyen una excepción, la cual deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda, en los términos del artículo 282 de la Ley 1564 de 2012.

IV. PRUEBAS

Además de las pruebas documentales allegadas al proceso por las partes involucradas, respetuosamente solicito señor Juez, se sirva tener en cuenta las siguientes:

1. INTERRAGORIO DE PARTE

Respetosamente solicito al señor Juez, se sirva decretar interrogatorio de parte a la señora **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON,** quien recibe notificaciones en el domicilio y correo electrónico dispuesto en el escrito de la demanda, con el fin de demostrar hechos planteados en la demanda que nos ocupa, y absuelva el interrogatorio que sobre los hechos le formulare, en los términos del artículo 184 de la Ley 1564 de 2012.

2. Pruebas Documentales:

- Matricula Mercantil Sutiexpress el Diamante.
- Contrato de Compraventa de Establecimiento de Comercio, suscrito el día 05 de marzo de 2021.

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

- Preaviso de Terminación del Contrato de Arrendamiento, de fecha 27 de agosto de 2021.
- Respuesta al Preaviso de Terminación, recibida el día 09 de septiembre de 2021.
- Solicitud de entrega del bien inmueble de fecha 07 de febrero de 2022.
- Comunicación del 02 de marzo de 2022, reiterando el derecho de renovación del Contrato de Arrendamiento.
- Comunicación del 09 de marzo de 2022.
- Respuesta recibida el día 10 de marzo de 2022.
- Comprobante de pago realizado el día 08 de febrero de 2023.
- Factura de venta del servicio público de Energía, Febrero de 2023.
- Factura de venta del Acueducto y Alcantarillado, Enero de 2023.
- Auto proferido el día 18 de julio de 2022, por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá D.C.
- Registro fotográfico del Establecimiento de Comercio.

3. Las demás que considere el Señor Juez.

Del señor Juez,

CARLOS ARTURO SANCHEZ SANDOVAL
C.C. No. 80.201.021 de Bogotá D.C.
T.P. No. 255.439 del C.S.J.

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

[i] Corte Constitucional ha mantenido una orientación jurisprudencial, (Sentencias T-460 de 2002, M.P. Álvaro Tafur Gálvis y T-394 de 2003 M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra).

Bogotá D.C., Cel 321 271 0033 MAIL: csanchez2108@yahoo.es

Señor:
JUZGADO 56 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ
E. S. D.

REF. Proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: GILMA ESTHER LOPEZ CALDERÓN
DEMANDADOS: BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA Y ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO
Radicado No. 2022-00982

LUIS EDUARDO NARANJO CORREDOR, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.032.448.771 expedida en Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 378.298 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de **SANTIAGO IVAN FUQUENE RIVERA** mayor de edad, residente y domiciliado en la Ciudad de Bogotá, identificado con la CC. 1.015.483.216 de Bogotá según poder debidamente conferido y previo el reconocimiento de personería que me otorgue en su despacho, estando dentro del término legal y conforme a lo estipulado en el Artículo 384 del Código General del Proceso, me permito dar contestación a la demanda formulada de la siguiente manera:

CONSIDERACIONES FACTICAS Y JURIDICAS

I. HECHOS

PRIMERO: Es parcialmente cierto aclaro y explico, su señoría con el respeto que su honorable despacho merece es oportuno señalar que en efecto el 1 de marzo del 2021 se dio inicio al contrato de arrendamiento con la hoy demandante, donde el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ y SANTIAGO FUQUENE RIVERA** fungen como arrendatarios y la señora **ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO** en calidad de **COARRENDATARIA**, no obstante, es importante su señoría tenga de presente que el establecimiento de comercio "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE" ya venia ejecutando sus actividades desde el año 2019 en el inmueble ubicado en la Carrera 91 A N 73 A – 27 local 2 y desde el 1 de marzo del 2021 fungiendo como propietarios el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** y mi prohijado **SANTIAGO FUQUENE RIVERA.**

SEGUNDO: Es parcialmente cierto aclaro y explico, su señora es dable afirmar que el contrato de arrendamiento fue suscrito el 1 de marzo del 2021 iniciando su vigencia de un año desde la referida fecha hasta el 28 de febrero del 2022, no obstante, también es oportuno poner en conocimiento suyo que la **CLAUSULA DECIMA PRIMERA** señala cito:

> ***DECIMA PRIMERA:*** *El presente contrato termina por vencimiento del plazo pactado o incumplimiento del* ***ARRENDATARIO****, no obstante, los contratantes por mutuo acuerdo podrán prorrogarlo mediante comunicación escrita por lo menos con dos (2) meses de anticipación al vencimiento y con el consiguiente incremente en el valor del canon de arrendamiento que será pactado entre las partes.*

En virtud de lo anterior, es dable informar a su magno despacho que, **el LOCAL COMERCIAL "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE"** fue adquirido por los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA** por medio de **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO** el 5 de marzo del 2021 a la señora **MARYNEIDA PARRA JARAMILLO** identificada con la cedula de ciudadanía 1.121.819.901 de Villavicencio tal como se puede evidenciar en las pruebas allegadas junto con la correspondiente contestación.

En dicho contrato se estableció:

> PRIMERA. - El vendedor transfiere a los compradores, a título de compraventa, el 100% del establecimiento de comercio denominado Surtiexpress el Diamante, matricula 3073975 ubicado en la ciudad de Bogotá dirección Cra 91ª # 73ª - 27 actividad (4711 Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) o tabaco) y (4724 Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados).
>
> SEGUNDA.- El precio del establecimiento de comercio que se transfiere a título de venta es la suma de $24'000.000 COP, (Veinticuatro millones de pesos) del cual se pacta recibir por parte de los COMPRADORES un 70% equivalente a $16.800.000 COP (Dieciséis millones ochocientos mil pesos), consignados a la cuenta # 473870206413 del banco Davivienda a nombre del sr Julián Ospina, el día 05 de marzo de 2021, fecha en que se firma el contrato. El VENDEDOR recibirá por parte de los COMPRADORES el 30% restante equivalente a $7'200.000 (Siete millones doscientos mil pesos) 10 días calendario posterior al día que se firma el contrato, fecha exacta: 15 de marzo de 2021. En este periodo de 10 días el vendedor se compromete a realizar acompañamiento, asesoría y empalme con intensidad horaria de tiempo parcial.

De igual manera la clausula cuarta de dicho contrato de compraventa señalo:

> CUARTA. – Se declara que la venta del establecimiento no constituye propiedad sobre el inmueble donde se encuentra ubicado ya que este se encuentra en estado de arrendamiento.

Lo anterior es importante su magno despacho lo conozca por cuanto, el establecimiento **LOCAL COMERCIAL "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE"** se encontraba ubicado en el local ubicado en la Carrera 91 A N 73 A – 27 local 2, primer piso de propiedad de la demandante desde el año 2019 ejecutando su activad comercial, primeramente en manos de su propietaria hasta el año 2021 esto es la señora **MARYNEIDA PARRA JARAMILLO** y desde el 1 de marzo del 2021 siguió ejecutando su actividad comercial pero figurando como propietarios del establecimiento los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ,** y mi prohijado **SANTIAGO FUQUENE RIVERA.**

Lo anterior significa que el local comercial llevaba más de dos (2) años en el inmueble ubicado en la Carrera 91 A N 73 A – 27 local 2, primer piso, no obstante, la hoy demandante procedió el 27 de agosto del 2021 en notificar la terminación del contrato de arrendamiento aduciendo supuestos incumplimientos de los arrendatarios en sus obligaciones y normas de convivencia.

Es por lo anterior que, mi prohijado y el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** en calidad de ARRENDATARIOS procedieron en dar contestación formal a la solicitud de terminación de contrato, misiva de fecha 6 de septiembre del 2021 en el cual se le informo a la demandante que de conformidad con el articulo 518 del Código de Comercio y al encontrarse el establecimiento hace mas de dos años en el inmueble, se tiene el derecho a la renovación del contrato, no encontrándose inmersos en ninguna de las causales del articulo 518 del Código de Comercio.

Su señoría, sea está a oportunidad para manifestar los atropellos que ha tenido que soportar mi prohijado **SANTIAGO FUQUENE RIVERA** y al señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** por cuanto, la hoy demandante y propietaria del inmueble, totalmente disgustada y sin fundamentos algunos, limito el libre ejercicio de la actividad comercial y legal del establecimiento **LOCAL COMERCIAL "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE"** alegando diferentes incumplimientos de parte de los arrendatarios, mediante la presentación de querellas sin fundamento legal alguno.

TERCERO: Es parcialmente cierto aclaro y explico, su señora si bien es cierto el canon de arrendamiento pactado al inicio del contrato fue el de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE ($650.000)** también lo es que, la arrendadora hoy demandante, vulnero claramente los derechos de mi prohijado y del señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** por cuanto, estos últimos fueron victimas de las constantes amenazas y quejas formuladas por la demandante ante las autoridades policivas, aduciendo presuntos Incumplimientos de los arrendatarios a las normas de sana convivencia consagradas en la Ley 1801 del 2016, pero siendo las mismas infundadas por cuanto, dentro de todos los tramites administrativos que se realizaron, NUNCA se determino alguna vulneración de las normas legales por parte de los arrendatarios hoy demandados.

No obstante, la hoy demandante como bien se puede evidenciar en los mismos anexos aportados en la demanda, notifico a los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA** el 7 de febrero del 2022 de la reiteración de la terminación del contrato de arrendamiento, desconociendo los derechos que estos tienen sobre el **LOCAL COMERCIAL "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE"** ubicado en el local ubicado en la Carrera 91 A N 73 A – 27 local 2, primer piso de propiedad de la demandante, aclarando que el mismo culminaría el 28 de febrero del 2022, fecha en la cual, los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA** se encontraban a paz y salvo por todo concepto puesto que, como su señoría lo puede valorar dentro de las comunicaciones de agosto del 2021 y febrero del 2022, nunca se señaló algún incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por lo anterior, el 2 de marzo del 2022 el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** reitero lo informado en el mes de septiembre del 2021 frente a los derechos que le asistían a la renovación del contrato de conformidad a lo establecido en el articulo 518 del Código de Comercio, para lo cual, la hoy demandante procedió el 10 de marzo del 2022 en señalar cito:

> *"Por lo tanto no es necesario recibir pago de arrendamiento toda vez que el contrato finalizo el 28 de febrero y el mismo no fue renovado ni prorrogado. Adicionalmente tampoco se concerto el canon ni incremento"*

Lo anterior se traduce a que la misma demandante confiesa que NO iba a recibir ningún tipo de concepto por cánones de arrendamiento desde el mes de marzo del año 2022.

CUARTO: No es cierto. Como primera medida su señora es oportuno tenga de presente que la hoy demandante en los mismos anexos aportados por ella, determino de manera clara e inequívoca que informó a los arrendatarios que NO RECIBIRÍA por ningún medio el valor de canon de arrendamiento ni incrementaría el mismo, puesto que para el parecer de ella el contrato había finalizado el 1 de marzo del 2022, sin embargo, de manera contraria en la presente demanda aduce que mi prohijado y el señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** quienes fungimos como propietarios del **LOCAL COMERCIAL "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE"** le estaban adeudando cánones de arrendamiento de marzo, abril, mayo y los que se causen durante el proceso, situación que es contraria a derechos cuanto, pese a las comunicaciones enviadas por el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** y mi prohijado, reiterando su posición y derechos de renovación del contrato, la hoy demandante y propietaria de manera arbitraria y errada, busco por cualquier medio la aplicación de sanciones por parte de la inspección de policía, quejas que ninguna fue fructífera y debido a su inapropiado actuar, opto por notificar la terminación del contrato y centrar su posición en NO recibir cánones de arrendamiento desde el mes de marzo del 2022.

Su señoría, la hoy demandante para obtener la tenencia de su local, vulnerando los derechos que le asisten a los **ARRENDATARIOS**, esto es el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** y mi prohijado se **NEGO ROTUNDAMENTE** en recibir los cánones de arrendamiento y debido a que en el contrato no se señaló una cuenta de ahorros o corriente donde estos pudiesen consignar los valores equivalentes a cánones de arrendamiento y frente a la posición clara de la propietaria de no recibir ningún tipo de suma, los hoy arrendatarios se vieron en la imposibilidad de realizar los pagos correspondientes, no obstante, es importante su señoría tenga en cuenta que los cánones de arrendamiento correspondientes al mes de marzo del 2022 al mes de marzo del 2023, fueron consignados a ordenes de su despacho judicial el pasado 8 de febrero del 2023 mediante deposito judicial por el valor neto de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MCTE ($8.247.986)**

Aunado a lo anterior, es importante señalar que la afirmación de la hoy demandante es FALSA respecto al no pago de los servicios públicos domiciliarios, por cuanto los mismos han sido cancelados en las fechas y términos señalados por cada una de las entidades y el pago de cánones de arrendamiento fueron ejecutados a la notificación de la presente demanda, toda vez que mi prohijado y el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** desconocían y no quedo plasmado en el contrato, una cuenta de ahorros o corriente donde consignar dichos dineros.

Es importante señalar que, durante la vigencia del primer año de contrato, esto es, 1 de marzo del 2021 al mes de febrero del 2022, los cánones eran cancelados en efectivo a la arrendadora, puesto que habita en el segundo piso del inmueble objeto de restitución.

QUINTO: No es cierto. Su señora como primera medida es dable reafirmar lo ya informado frente a que fue la hoy demandante y PROPIETARIA del inmueble la que se negó en recibir los cánones de arrendamiento que antes del mes de marzo del 2022 eran cancelados en efectivo como lo proscribe el contrato.

Aunado a lo anterior, que errado esta la parte demandante frente al presunto aumento o ajuste del canon de arrendamiento por cuanto, el contrato en su clausulado nada determina respecto al aumento del canon de arrendamiento y si el mismo será realizado con base en el salario mínimo legal vigente y su aumento o el IPC (INDICE DE PRECIOS DEL CONSUMIDOR) por lo cual, no puede el

demandante aducir obligaciones y determinaciones no acordadas ni plasmadas en el contrato de arrendamiento.

SEXTO: Es parcialmente cierto aclaro y explico, si bien es cierto la clausula novena del contrato de arrendamiento determina lo expuesto por la parte demandante, también lo es que, en ningún momento mi prohijada y los arrendatarios hayan incumplido sus obligaciones de manera autónoma, encontrándonos en una situación de vulneración de derechos por parte de la propietaria hoy demandante puesto que esta se negó a seguir recibiendo los cánones de arrendamiento luego del mes de marzo del 2022, su señora mi prohijado el señor **SANTIAGO FUQUENE RIVERA** y el señor **BYRON RAMIREZ NUÑEZ** son dos jóvenes que adquirieron el establecimiento de comercio en el año 2021, buscando generar empleo e ingresos de manera legal, por cuanto, las actividades ejercidas en el establecimiento de comercio e inmueble objeto de restitución siempre fueron apegadas a la Ley y acordes a la actividad económica del establecimiento de comercio, distribuyendo y comercializando mercancía para suplir las necesidades básicas de las personas habitantes del sector.

Es aquí, donde ruego a su honorable despacho tenga en cuenta que la hoy demandante en su escrito de demanda, nada indica frente a las supuestas vulneraciones a las normas de convivencia denunciadas por ella, denotándose un indebido actuar de su parte y valiéndose de su posición dominante al ser la propietaria del inmueble donde se encuentra ubicado el establecimiento de comercio.

Establecimiento que a la fecha lleva mas de 4 años ejecutando su actividad comercial en el inmueble y ha gozado del reconocimiento de las personas que habitan en el sector.

SEPTIMO: No es un hecho es una pretensión.

II. PRETENSIONES

Desde ya manifiesto al despacho oponerme a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, habida cuenta que, como se demostró en la contestación de la misma, nos encontramos bajo una situación de abuso de posición dominante por parte de la propietaria del inmueble objeto de litis hoy demandante, por cuanto como quedo probado a lo largo de la presente contestación, no escatimo esfuerzos en querer ver a los ARRENDATARIOS y COARRENDATARIA como incumplidos en sus obligaciones, siendo contrario a derecho lo expuesto en su petición, ruego al señor Juez que una vez estudiadas las mismas se declaran probadas las EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO, y por tanto se desatiende lo solicitado por el demandante.

Sin embargo y sin perjuicio de lo anterior procedo a manifestar lo siguiente frente a cada una de las mismas;

PRINCIPALES

PRIMERO: Me opongo, Solicito al despacho declarar como impróspera toda vez que, el contrato se encuentra vigente hasta el 28 de febrero del 2024 de conformidad a lo señalado en el articulo 518 del Código de Comercio.

SEGUNDO: Me opongo, Solicito al despacho declarar como impróspera toda vez que, los señores **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA Y ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO** no han

incumplido con sus obligaciones, aunado al hecho que el demandante indica un supuesto incumplimiento en los cánones de los meses equivalentes a JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE del año 2012, siendo dicha pretensión contraria a derecho y sin fundamento legal alguno, aclarando que los servicios públicos domiciliarios siempre han sido respetados ante las entidades correspondientes.

TERCERO: Me opongo, Solicito al despacho declarar como impróspera toda vez que, el contrato se encuentra vigente hasta el 28 de febrero del 2024.

SUBSIDIARIAS

CUARTA: Me opongo, Solicito al despacho declarar como impróspera toda vez que, como quedo demostrado en los anexos a la presente contestación, las entidades reguladoras tales como la inspección de policía de CTP de la ciudad de Bogotá, dentro de las investigaciones adelantadas, no ha encontrado situaciones que den lugar a determinar algún tipo de vulneración a las normas de sana convivencia o contrarias a la Ley 1801 del 2016, realizando de parte de los arrendatarios una destinación de acuerdo a su actividad económica autorizada por la Cámara de Comercio de Bogotá

QUINTO: Me opongo, solicito al despacho declarar como impróspera toda vez que, mi representada ha obrado de buena fe y en derecho para con la demandante sin menoscabar derecho alguno.

III. EXCEPCIONES DE FONDO

EXCEPCIÓN BUENA FÉ

La que hago consistir en el hecho que mí representada en el caso concreto, ha actuado con extrema Buena Fe, dando aplicación a la ley en lo concerniente al cumplimiento del contrato acordado con la parte actora, teniendo como base los lineamientos legales que rigen las relaciones comerciales. Por lo que muy respetuosamente solicito al despacho se sirva declarar como probada la presente excepción y como consecuencia se sirva rechazar las pretensiones de la demanda.

EXCEPCION INNOMINADA O GENERICA

Ruego al señor Juez declarar probada cualquiera otra excepción de merito o las denominadas como prescripción, compensación o nulidad relativa, cuyos hechos sustentatorios aparezcan demostrados en el curso del proceso y que se destaquen y sustenten en el correspondiente.

Por lo que muy respetuosamente solicito al despacho se sirva declarar como probadas las presentes excepciones y como consecuencia se sirva rechazar las pretensiones de la demanda.

V. PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mí representada, solicito se tengan como tales las siguientes:

Documentales:

1- Queja Radicada en Inspección de Policía de fecha 13 de septiembre del 2021
2- Auto Avoca conocimiento de fecha 30 de septiembre del 2021
3- Citación audiencia publica de fecha 19 de octubre del 2021
4- Memorial de fecha 13 de noviembre del 2021
5- Acta de audiencia publica de fecha 30 de noviembre del 2021
6- Cámara de Comercio del Establecimiento SURTIEXPRESS EL DIAMANTE
7- Contrato de compraventa de establecimiento de comercio
8- Auto de fecha 19 de enero del 2022
9- Contestación de fecha 6 de septiembre del 2021
10- Contestación de fecha 2 de marzo del 2022
11- Soporte de Consignación Banco Agrario

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sustantivos: Fundamento la presente demanda en lo dispuesto por los artículos 1608, 1973, 2000, 2035 del Código Civil

Procedimentales: Arts.368 al 373 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)

Procedimentales Propios de este Negocio Jurídico: Art 384 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)

X. ANEXOS

1. Lo relacionado en el acápite de pruebas.
2. Poder a mí conferido.

XI. NOTIFICACIONES

Mí representado en la Calle 159 # 54-81 Torre 1 apt 902 en la de la ciudad de Bogotá, correo electrónico santifr9@gmail.com

La parte actora en la dirección aportada en el libelo demandatorio.

El suscrito recibiré en la secretaría del Juzgado y/o en la Carrera 24 No. 27 A – 21 de Bogotá D.C. tel. 5663190 – 5626256, correo electrónico: juridico2@centrojuridicointernacional.com

Atentamente,

LUIS EDUARDO NARANJO CORREDOR
C.C. No. 1.032.448.771 de Bogotá D.C.
T.P. No. 378.298 del C.S.J.

EXP: 2021734870100004E
AÑO: 3731406

Bogotá 13 de septiembre de 2021

Señores

Inspeccion de Policia Distrital de Bogota- Alcaldia Mayor de Bogotá

Bogotá

Me dirijo a ustedes con el fin de informar que en el barrio Santa Rosita localidad de Engativa existe un local comercial en hubicado en la direccion Cra 91ª N 73A – 27, el cual funciona el negocio llamado "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE 24 HORAS funciona las 24 horas con expendio de licor hasta las 2 o 3 de la mañana dentro del local, con volumen alto de musica, a puerta abierta y haciendo escandalo en la via publica, este funciona todos los dias impidiendo el buen descanso de todas las personas que moramos cerca a el, el local no esta acondicionado para este tipo de negocio y las personas que consumen el licor hacen sus necesidades en la calle o en el local de la casa vecina sin ningun pudor, teniendo nosotros y nuestros hijos ver estos espectaculos, en varias ocaciones se ha llamado a la policia y cuando llegan entran al local salen con bolsas y no pasa nada el local sigue funcionando,y estas personas siguen hay.

Solicito su inspeccion el tema con estas personas se esta colocando cada vez mas pertubardor no se puede descarser bien hacen escandalo todos los dias despues del horario permitido en un barrio residencial.

Adicionalmente las personas que consumen licor alli son agresivas pero la policia como reitero no hacen nada al respecto.

Agradezco su ayuda con esta situacion.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE GOBIERNO

Bogotá D.C., 30/09/2021 11:00:00 p.m.

EXPEDIENTE NO.:	**20212318701000001E**
CASO ARCO No.	**3731406**
PRESUNTO INFRACTOR	**REPRESENTANTE LEGAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE 24 HORAS"**
ASUNTO:	**92.12. Incumplir las normas referentes al uso reglamentado del suelo y las disposiciones de ubicación, destinación o finalidad, para la que fue construida la edificación.**

Teniendo en cuenta que se encuentra en el despacho el Expediente No. **20212318701000001E** y una vez estudiado el mismo, observa esta instancia que **Si** es competente para adelantar la misma de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Resolución 0157 de fecha 05 de febrero de 2021 y analizada la queja este Despacho considera que el presunto comportamiento afecta la actividad económica contemplado en el **Artículo 92.12. Incumplir las normas referentes al uso reglamentado del suelo y las disposiciones de ubicación, destinación o finalidad, para la que fue construida la edificación,** del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) y demás normas concordantes y vigentes sobre la materia.

Así las cosas y con el fin de verificar un presunto comportamiento contrario a la convivencia y para adelantar proceso verbal abreviado, este despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: Avoca Conocimiento, de conformidad con el Artículo 223.Trámite del Proceso Verbal Abreviado, del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016).

SEGUNDO: Fijar como fecha de Audiencia Pública para el día 02 de noviembre de 2021 a las 10:00 am, la cual se va a realizar en las instalaciones de la Inspección de Policía ubicada en la Calle 46 No. 14-42 Piso 3.

TERCERO: Citar al presunto infractor por el medio más expedito, informándole que la inasistencia a la Audiencia Pública genera que se tengan como ciertos los hechos.

CUARTO: En la citación se le debe informar al presunto infractor el tema de la Audiencia Pública, de esta forma se garantiza el derecho a la contradicción.

COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Mariza del Pilar Rivera Oza
Centro de Traslado por Protección Turno 3 de Policía

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20212345804951
Fecha: 19-10-2021

Bogotá, D.C. 19 de octubre de 2021

(234)

Señor(es)
REPRESENTANTE LEGAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
"SURTIEXPRESS EL DIAMANTE 24 HORAS"
CARRERA 91 A # 73 A – 27 LOCAL 2
Bogotá D.C.

Asunto: Citación Audiencia Pública

Referencia: Expediente Radicado inicial No. 20212313098832

Por medio de la presente, me permito citarlo (a) para llevar a cabo la correspondiente Audiencia Pública de conformidad con el Artículo 223. Trámite de Proceso Verbal Abreviado, del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016).

Fecha y Hora: 02/11/2021 - 10:00 A.M.
Lugar: Centro de Traslado por protección Turno 3
Dirección: Calle 46 No. 14 - 22 Piso 3

En la audiencia se escucharán sus argumentos, podrá aportar, solicitar y controvertir las pruebas. Se advierte al citado que, en caso de no presentarse, debe justificarlo, en cumplimiento a la sentencia C349 - 2017 dentro de los 3 días siguientes a la audiencia, en garantía del debido proceso que enmarca el derecho de defensa, de no justificar la inasistencia se entenderán por ciertos los hechos que dieron origen a la presente querella.

Atentamente,

MARITZA DEL PILAR RIVERA AZA
Inspectora Distrital de Policía CTP – Turno 3
Calle 46 No. 14 – 22

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20212346951451
Fecha: 13-11-2021 17

Bogotá, D.C. 13 de noviembre de 2021

(234)

Señor
BYRON NUÑEZ RAMIREZ
REPRESENTANTE LEGAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
"SURTIEXPRESS EL DIAMANTE 24 HORAS"
CARRERA 111 BIS No. 78 C – 19 Apartamento 102
Email: contacto@lemosygonzalez.com
Bogotá D.C.

Asunto: Respuesta radicado 20214213542742

En atención a la petición por usted presentada bajo el radicado del asunto me permito informar que:

1. El día 02 de noviembre de 2021, este Despacho suspendió la Audiencia Publica en aras de garantizar el debido proceso y derecho de contradicción.
2. Me permito notificarle que se fijo como nueva fecha de Audiencia Pública para el día **30 de noviembre a las 11:00 a.m.**, la cual se va adelantar en las instalaciones de la Inspección de Policía ubicada en la Calle 46 No. 14 – 42 Piso 3.
3. El asunto por el cual se adelantará la Audiencia Pública es para determinar un presunto comportamiento que afecta la actividad económica, estipulado en el artículo 92 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad Convivencia y Justicia).

   "Artículo 92. Comportamientos relacionados con el cumplimiento de la normatividad que afectan la actividad económica"

4. En la Audiencia Pública usted podrá presentar sus argumentos y aportar las pruebas que pretenda hacer valer, dentro de las cuales deberá aportar la documentación relacionada como requisito en el artículo 87 de la Ley 1801 de 2016, para el funcionamiento de la actividad económica que desarrolla.
5. Teniendo en cuenta que esta Inspección de Policía labora por turnos, el medio idóneo para la radicación de correspondencia es el Centro de Documentación e Información – CDI, ubicado en la Calle 46 No. 14 – 42 Piso 1, en el horario de 7:00 am a 4:30 pm.

Atentamente,

MARUZA DEL PILAR RIVERA AZA
Inspectora Distrital de Policía CTP – Turno 3
Calle 46 No. 14 – 22

INSPECCIÓN DISTRITAL DE POLICÍA TURNO 3
CENTRO DE TRANSLADO POR PROTECCIÓN 24 HORAS
ACTA DE AUDIENCIA PUBLICA

Bogotá, D. C., 30 de noviembre de 2021

HORA INICIO: 11:00 AM
EXPEDIENTE No. 20212318701000001E
CASO ARCO No. 7371406

PRESUNTO INFRACTOR: REPRESENTANTE LEGAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO "SURTIEXPRESS EL DIAMANTE 24 HORAS"
MINISTERIO PÚBLICO: No se hace presente
CCC: Artículo 92 numeral 12 de la Ley 1801 de 2016

En Bogotá D.C., siendo la hora y fecha señalada en Acta que antecede, la suscrita Inspectora Distrital de Policía CTP Turno 3 de Bogotá D.C., Maritza del Pilar Rivera Aza en compañía de la auxiliar Nidia Paola Baracaldo Cárdenas, quien jura cumplir fiel y cabalmente los deberes encomendados, da continuación a la audiencia pública de que trata el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, en las instalaciones del Despacho.

Se deja constancia que comparece el Señor Byron Ramírez Núñez identificado con cédula de ciudadanía número 1.026.295.919, quien manifiesta ser el representante Legal del Establecimiento de Comercio "Surtiexpress el Diamante 24 Horas".

Acto seguido se corre traslado del Expediente al presunto infractor quien manifiesta: Concedo el poder a la Doctora Deyan Lorena Vega Aponte identificada con cédula de ciudadanía número 1.026.588.815, quien acepta el poder y a quien el Despacho reconoce personería jurídica para actuar en el presente proceso policivo.

Traemos todos los requisitos del artículo 87, los requisitos para el establecimiento de comercio, los cuales son: Certificado de Cámara y Comercio con fecha en 3 folios, aclaro que el establecimiento de comercio Byron lo compro este año de lo cual anexo el contrato de compraventa en 3 folios, Rut en 1 folio, fotografías del local en 7 folios, copia de derecho de petición radicado ante la Superintendencia de Comercio para solicitar información respecto los horarios en pandemia en 3 folios, como no nos contestaron pusimos una acción de tutela de lo cual adjunto fallo en 13 folios, la contestación del Derecho de petición en 3 folios, allego 5 testimonios que hablan sobre las personas que nos conocen y sobre lo que vendemos, copia del contrato de arrendamiento del local en 3 folios, Acta de Inspección Sanitaria en 1 folio, copia certificado de manipulación de alimentos en 1 folio y copia de cronograma anual de capacitación en 2 folios. El local de nosotros es un supermercado, existe un tema de competencia de vecinos que tienen el mismo establecimiento y se presentan dificultades porque venden los mismos productos de los otros locales y desde ahí se vinieron presentando diversas situaciones, vendemos arroz, pasta. Nosotros vendemos alcohol para llevar y el horario de nosotros va hasta las 11:00 pm. Nosotros no colocamos música. De pronto poner música del celular, pero no se

pone música. Hace tres días cambiamos el letrero del establecimiento le pusimos "El Diamante Market".

El Despacho, teniendo en cuenta la queja presentada por ciudadano Anónimo, la cual no refiere de un negocio que sea un supermercado sino al parecer de un sitio de expendio y consumo de alcohol, decreta como prueba:

1. Se realice visita técnica por parte del personal técnico de la Dirección de Gestión Policiva al establecimiento de comercio ubicado en la Carrera 91 A # 73 A – 27, con el fin de que se establezca la actividad económica que se desarrollan en el sitio y si el uso de suelo es permitido para la realización de dicha actividad.
2. Citar al arrendatario del Local, Señora Glima Ester López, en la Carrera 91 A # 73 A – 27 Apartamento 201, para que rinda testimonio a este Despacho.
3. Oficiar a la Policía Nacional para que realice visita al Establecimiento de comercio Surtiexpress el Diamante ubicado en la Carrera 91 A # 73 A – 27, para que rinda informe de visita determinando si el mismo cumple con el horario establecido y describa la actividad económica que se desarrolla en el mismo.
4. Oficiar a la Dirección de Gestión Policiva de la Secretaría de Gobierno para que se adelante visita técnica al establecimiento de comercio ubicado en la Carrera 91 A # 73 A – 27, y se verifique el cumplimiento a la normatividad de actividad económica.

En este estado de la diligencia y teniendo en cuenta que existen pruebas por practicar, este Despacho suspende la presente Audiencia Pública y fijara nueva fecha y hora de continuación por Auto separado, una vez este Despacho cuente con el informe de visita Técnica.

No siendo otro el motivo de la presente se da por terminada la Audiencia Pública surtiéndose notificación por ESTRADOS.

MARITZA DEL PILAR RIVERA AZA
INSPECTORA DISTRITAL DE POLICÍA CTP- TURNO 3

BYRON RAMIREZ NUÑEZ
C.C. 1.026.295.919
Representante Legal
Surtiexpress el Diamante
Email:
Presunto infractor

DAYAN LORENA VEGA APONTE
C.C. No. 1.026.588.815
T.P. No. 383376 del CS de la J.
Email: lorenavaponte@hotmail.com
Apoderada presunto infractor

NIDIA PAOLA BARACALDO CÁRDENAS
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha Expedición: 6 de febrero de 2023 Hora: 17:21:14
Recibo No. AA23316762
Valor: $ 3,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23316762ECE74

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, DATOS GENERALES Y DOMICILIO

Nombre:	SURTIEXPRESS EL DIAMANTE -
Matrícula No.	03347662
Fecha de matrícula:	5 de marzo de 2021
Último año renovado:	2022
Fecha de renovación:	22 de julio de 2022
Activos Vinculados:	$ 2.500.000

UBICACIÓN

Dirección Comercial:	Cr 91 A # 73 A 27
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico:	surtieldiamante@gmail.com
Teléfono comercial 1:	3214620025
Teléfono comercial 2:	2285678
Teléfono comercial 3:	No reportó.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU:	4711
Actividad secundaria Código CIIU:	4724
Otras actividades Código CIIU:	5630

PROPIETARIO(S)

Tipo de propiedad: Copropiedad

Nombre:	Ramirez Nuñez Byron
C.C.:	1.026.295.919
Nit:	1026295919 4
Domicilio:	Bogotá D.C.
Matrícula No.:	03347606
Fecha de matrícula:	5 de marzo de 2021
Último año renovado:	2022
Fecha de renovación:	22 de julio de 2022

Constanza del Pilar Puentes Trujillo

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha Expedición: 6 de febrero de 2023 Hora: 17:21:14
Recibo No. AA23316762
Valor: $ 3,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23316762ECE74

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Nombre:	Fuquene Rivera Santiago Ivan
C.C.:	1.015.483.216
Nit:	1015483216 1 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio:	Bogotá D.C.
Matrícula No.:	03347603
Fecha de matrícula:	5 de marzo de 2021

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

La información anterior ha sido tomada directamente del formulario de matrícula diligenciado por el comerciante.

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha Expedición: 6 de febrero de 2023 Hora: 17:21:14
Recibo No. AA23316762
Valor: $ 3,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23316762ECE74

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

ningún caso.

****

Este certificado refleja la situación jurídica registral del establecimiento de comercio, a la fecha y hora de su expedición.

****

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

****

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

En la ciudad de Bogotá a los 5 días del mes de marzo de 2021, los suscritos Maryneida Parra Jaramillo mayor, identificada con cédula de ciudadanía No. 1´121.819.901, expedida en Villavicencio, y quien para los efectos del presente contrato se denomina el VENDEDOR, y Byron Ramírez Núñez, mayor, identificado con cédula de ciudadanía No.1´026.295.919 expedida en Bogotá y Santiago Ivan Fúquene Rivera, mayor, identificado con cedula de ciudadanía 1´015.483.216 expedida en Bogotá, quién para los efectos del presente contrato se denominan COMPRADORES, han convenido en celebrar un CONTRATO DE COMPRAVENTA de un establecimiento de comercio, el cual se regirá por las siguientes condiciones:

PRIMERA. - El vendedor transfiere a los compradores, a título de compraventa, el 100% del establecimiento de comercio denominado Surtiexpress el Diamante, matrícula 3073975 ubicado en la ciudad de Bogotá dirección Cra 91ª # 73ª - 27 actividad (4711 Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) o tabaco) y (4724 Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados).

SEGUNDA.- El precio del establecimiento de comercio que se transfiere a título de venta es la suma de $24´000.000 COP, (Veinticuatro millones de pesos) del cual se pacta recibir por parte de los COMPRADORES un 70% equivalente a $16.800.000 COP (Dieciséis millones ochocientos mil pesos), consignados a la cuenta # 473870206413 del banco Davivienda a nombre del sr Julián Ospina, el día 05 de marzo de 2021, fecha en que se firma el contrato. El VENDEDOR recibirá por parte de los COMPRADORES el 30% restante equivalente a $7´200.000 (Siete millones doscientos mil pesos) 10 días calendario posterior al día que se firma el contrato, fecha exacta: 15 de marzo de 2021. En este periodo de 10 días el vendedor se compromete a realizar acompañamiento, asesoría y empalme con intensidad horaria de tiempo parcial.

TERCERA. - El vendedor declara que la venta del establecimiento de comercio se hace como unidad económica y que se encuentra libre de embargos, arrendamientos, prendas sin tenencia, deudas, obligaciones a terceros y cualquier otra limitación al derecho de dominio por parte del vendedor.

CUARTA. – Se declara que la venta del establecimiento no constituye propiedad sobre el inmueble donde se encuentra ubicado ya que este se encuentra en estado de arrendamiento.

QUINTO. – En la entrega del establecimiento se exime los siguientes activos que son de propiedad de los proveedores y de los cuales se debe realizar el traslado del contrato de comodato a los presentes compradores.

ACTIVOS DE PROVEEDOR	CANT
Nevera Coca Cola	1
Nevera Postobon	1
Nevera Cremhelado	1
Mueble Fritolay	1
Mueble Supericas	1
Mueble dispensador de agua	1
Caja Pos	1
Mueble Leche colanta	1
Mueble Leche Alqueria	1
Rejilla Dulceria Trululu	1
Rejilla Bimbo	1
Rejilla Ramo	1

SEXTO. – La entrega del establecimiento se realizará el día 05 de marzo de 2021 al cierre de la jornada de ventas, hora 9:30 pm con la caja en ceros y ventas cerradas del mismo día. Los compradores empiezan a ejercer el día 06 de marzo de 2021.

CLAUSULA: Las partes del presente contrato convienen que en caso de retractarse o incumplir fechas de entrega, recibo o pagos aquí pactados, se genera el derecho en favor de la parte cumplida de reclamar privada o judicialmente, por incumplimiento de las obligaciones antes nombradas y pactadas en el presente contrato y sin necesidad de que medie requerimiento alguno, una suma equivalente a $5.000.000 COP (cinco millones de pesos). Para los efectos del presente contrato presta merito ejecutivo para el cobro correspondiente a esta tasación anticipada de perjuicios.

Se adjunta activos a entregar:

ACTIVO	CANT.	VALORIZADO
Televisor 83" LG Smartv 4k	1	$ 1,280,000
Camaras de video + DVR	4	$ 500,000
Nevera 2 puertas	1	$ 3,800,000
Gondola Central doble cara	1	$ 700,000
Gondola Puntera	2	$ 400,000
Gondola 1,8mts cuerpo	4	$ 2,800,000
Kit de Alarma	1	$ 600,000
Reja escualizable	1	$ 500,000
Mueble vitrina en L	1	$ 120,000
Teatro en Casa LG	1	$ 120,000
Mesa + 4 sillas	3	$ 300,000
Silla Reclinable	1	$ 100,000
Datafono	1	$ 80,000
Vitrina 1,8 mts	1	$ 120,000
		$ 11,420,000

Valorizado del inventario de mercancía promedio es de $13.355.390, conteo realizado desde el día 25 al 27 de febrero de 2021, se tiene en cuenta que no se puede valorizar la mercancía vendida y recibida posterior a esta fecha.

Suma valorizado de inventario más activos:

ACTIVOS + INVENTARIO
$ 24,775,390

El vendedor hace entrega a los compradores y declara haber recibido a satisfacción el establecimiento de comercio que se vende por este documento, el día 05 del mes de marzo del año 2021. Se cancelará la matrícula mercantil y NIT actual del vendedor como persona natural ya que no posee otros establecimientos de comercio y los compradores crearán una nueva matrícula mercantil y NIT. Para constancia, las partes que intervienen firman el presente documento:

VENDEDOR Firma:

Nombre: Nayneida Parra

C.C. 1122819901

COMPRADOR Firma:

Nombre:

C.C. 1026295[illegible]

COMPRADOR Firma:

Nombre: Santiago Alexander Rivera

C.C. 1015483216

AUTO

Bogotá D.C., 19/01/2022

EXPEDIENTE No.	**20212318701000001E**
CASO ARCO No.	**3731406**
PRESUNTO INFRACTOR	**BYRON RAMIREZ NUÑEZ**
ASUNTO:	**92.12 Incumplir las normas referentes al uso reglamentado del suelo y las disposiciones de ubicación, destinación o finalidad, para la que fue construida la edificación.**

Teniendo en cuenta que se encuentra en el despacho el Expediente No. **20212318701000001E** del cual se adelantó Audiencia Pública el pasado 30 de noviembre de 2021 y habiendo trascurrido un término prudente para que el presunto infractor aporte las pruebas suficientes en ejercicio de su derecho de defensa y contradicción, así como los requisitos que establece el artículo 87 de la Ley 1801 de 2016. Este Despacho procede a fijar fecha de continuación de la Audiencia Pública conforme al artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.

En mérito de lo expuesto, este Despacho ordena:

PRIMERO: Fijar como fecha para la practicacontinuación de la Audiencia Pública el día **06 de marzo de 2022** a la hora de las **03:00 pm**, de conformidad con el Artículo 223.Trámite del Proceso Verbal Abreviado, del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), que se realizara en las instalaciones de la Inspección de Policía ubicada en la Calle 48 No. 14 – 22 Piso 3.

SEGUNDO: Citar a la apoderada del presunto infractor, informándole que el día de la Audiencia Pública podrá aportar los argumentos y pruebas que considere pertinentes para su derecho a la defensa y contratación.

TERCERO: Citar a la testigo decretada de oficio por este Despacho.

COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

MARITZA DEL PILAR RIVERA ACA
Centro de Traslado por protección Turno 3

74

Lemos & González
abogados consultores sas

Bogotá 6 de septiembre de 2021

Recibe Edward Vega
cc 4904182381 09/09/2021

95

SEÑORA

GILMA ESTHER LÓPEZ CALDERÓN.

Ref.: Respuesta comunicado preaviso terminación del contrato de arrendamiento.

En atención a su comunicación del 28 de agosto de 2021, mediante la cual da *"preaviso terminación del contrato de arrendamiento"* y en la que cita los artículos 22 de la ley 820 de 2003 y los artículos 518 y 520 del código de comercio, para dar por terminado a partir del 28 de febrero de 2022 el contrato de arrendamiento sobre el local comercial numero 2 ubicado en la cra 91ª # 73ª- 27, barrio Santa Rosita de la localidad de Engativá, respetuosamente manifestamos:

De conformidad con el artículo 518 del código de comercio que usted oportunamente citó en la comunicación y como arrendatarios con más de dos años consecutivos del inmueble tenemos derecho a la renovación del contrato, pues no estamos inmersos en ninguna de las causales descritas en dicha norma.

Ahora bien, teniendo en cuenta que adicionalmente cita el artículo 520 del código de comercio, aplicable para los numerales 2 y 3, para efectuar el respectivo desahucio debe considerarse que

La causal 2 de terminación de contrato sin que haya derecho a que el mismo se renueve, implica que el local comercial sea necesario para la vivienda del propietario o para que este ejerza una actividad sustancialmente diferente a la que se ejercer en la actualidad.

Por lo anterior, debe tenerse en cuenta que por las condiciones propias del local y su destinación no puede ser utilizado para vivienda propia ni arrendarlo nuevamente pues la causal implica que únicamente podrá ser usado por el propietario y para una actividad que no esté directamente relacionada, de no ser así se estaría generando perjuicios como arrendatario pues a lo largo de la vigencia de mi contrato y de los anteriores propietarios del establecimiento se ha logrado un importante posicionamiento que en todo caso debe ser reconocido.

En cuanto a la causal tercera del artículo 518 a la cual remite el artículo 520, esta es aplicable cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado sin que sea posible la ocupación del inmueble, situación que tampoco se presenta en la actualidad pues el local se encuentra en condiciones óptimas tanto así que hemos desarrollado nuestra actividad sin inconveniente alguno.

Teléfono: (57) (1) 309 90 90
Dirección: Calle 95 # 15 - 33 Of. 203
contacto@lemosygonzalez.com

www.lemosygonzalez.com

Así mismo, debe tenerse en cuenta que el 5 de marzo de 2021 adquirimos el establecimiento de comercio del cual, de conformidad con el numeral 5 del artículo 516 hacen parte: 96

> ***"ARTÍCULO 516. <ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO>.*** *Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:*
>
> *... 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario"*

Y que de conformidad con el artículo 525, la adquisición del establecimiento de comercio realizada en 5 de marzo de 2021 se hizo en bloque y como una unidad económica por lo cual el tiempo de los anteriores arrendadores se entiende sumado al que actualmente nosotros tenemos como arrendatarios.

Por otro lado, en cuanto al uso dado al local y al compromiso contractual de no darle un uso contrario a la ley debemos manifestar que en ningún momento se ha utilizado el local para una actividad contraria al orden público ni a las permitidas en la normatividad ni en el propio contrato. Tanto así que nuestras actividades comerciales son las siguientes, contando que el comercio de bebidas es en un máximo de 8% de la totalidad del local y el restante 92% se conforme por abarrotes y productos de primera necesidad.

4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas y tabaco.
4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados

De conformidad con los certificados de cámara y comercio que regulan nuestro objeto social.

Ahora bien, en cuanto a las quejas de algunos vecinos debo indicar que no existe ninguna queja conocida por nosotros, y por tanto no hemos incumplido con nuestro contrato de arrendamiento en los términos señalados.

Por los motivos expuestos tenemos derecho a continuar con el arrendamiento del local so pena de que se apliquen las respectivas sanciones establecidas en la normatividad aplicable y en especial la del art 522 del código de comercio.

Teniendo en cuenta lo anterior solicitamos se de continuidad al contrato de arrendamiento o, mediante contrato de transacción se acuerde el pago de una indemnización que por todo concepto nos permita recuperar la inversión hecha al adquirir el establecimiento comercio. 97

BYRON RAMIREZ NUÑEZ
C.c.: 1026295919

SANTIAGO FUQUENE RIVERA
C.c.: 1015483216

ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO
C.c.: 51911499

73

94

Bogotá D.C., 02 de marzo de 2022

Señora
GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON
Arrendadora
Ciudad

REF: DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

Cordial Saludo;

Por medio de la presente y en atención a su solicitud de entrega del inmueble ubicado en la Carrera 91 A No. 73 A-27, Local 2 de la ciudad de Bogotá D.C., respetuosamente me permito informar, que en virtud a lo dispuesto en el artículo 518 del Código de Comercio, el cual le otorga el derecho al arrendatario, a la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado al desarrollo de actividades comerciales, y al arrendador, la obligación de renovarlo.

En ese orden de ideas, a pesar que con antelación al vencimiento del contrato, el arrendador informó al arrendatario, su decisión de terminar de manera unilateral la relación contractual, lo cierto es que el arrendador, no dio cumplimiento a los presupuestos legales impone la ley en comento.

No obstante lo anterior, oportunamente el arrendatario procedió a dar alcance a la precitada misiva, invocando el derecho que le asiste, para renovar dicho contrato.

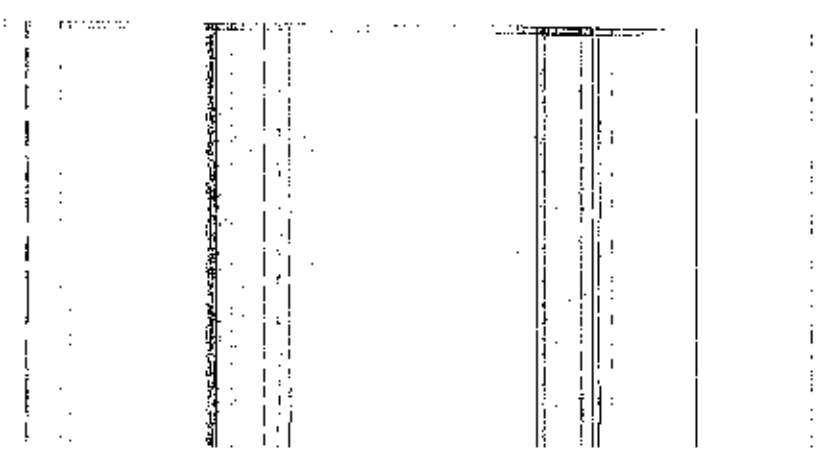
De igual manera, es de anotar que el arrendatario, no ha incurrido en ninguna causa de incumplimiento, que impida la renovación o prórroga del contrato, por consiguiente, la legislación comercial, brinda una protección especial al comerciante, como un mecanismo de estabilidad en el ejercicio de su actividad, privilegia la continuidad del goce del establecimiento.

Finalmente, me permito recordar, que se incurre en una vía de hecho, cuando se hace valer una pretensión o un derecho, con la ausencia total del procedimiento legal o aplicable señalado por la ley, es decir, es la ejercicio arbitrario del derecho, situación que conlleva a la indemnización de los daños y perjuicios que se llegaren a ocasionar como consecuencia de sus actuaciones.

Por consiguiente, respetuosamente solicito la renovación del contrato de arrendamiento del local comercial, en los términos convenidos inicialmente.
Agradezco su atención prestada.

Atentamente:

BYRON RAMIREZ NUÑEZ
C.C. 1.026.295.919 de Bogotá D.C.
ARRENDATARIO



Descripción

Pago Depósitos Judiciales por canal PSE

Tienda
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S A

Referencia de pago
1907961424

Precio
$8,247,986

Número de referencia 1
186.30.183.241

Número de referencia 2
CC

Número de referencia 3
1026295919

Banco Agrario de Colombia

www.bancoagrario.gov.co
bancoagrario

Depósitos Judiciales

08/02/2023 04:59:31 PM

COMPROBANTE DE PAGO	
Forma de Pago	PSE
Estado de Transacción	APROBADA
Cuenta Judicial	110012041174
Nombre del Juzgado	JUZGADO SETENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL BOGOTA
Concepto	DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	CANON ARRENADMIENTO MAR 22 MAR 23
Número de Proceso	11001400307420220098200
Tipo y Número de Documento Demandante	Cédula de Ciudadania - 40014995
Razón Social / Nombres Demandante	GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON
Tipo y Número de Documento Demandado	Cédula de Ciudadania - 1026295919
Razón Social / Nombres Demandado	BYRON RAMIREZ NUNEZ
Tipo y Número de Documento Consignante	Cédula de Ciudadania - 1026295919
Nombre Consignante	BYRON RAMIREZ NU¥EZ
Valor de la Operación	$8.239.400,00
Costo de la Transacción	$7.215,00
Iva de la Transacción	$1.371,00
Valor total del Pago	$8.247.986,00
No. de Trazabilidad (CUS)	1907961424
Entidad Financiera	NEQUI

SEÑORES
JUZGADO SETENTA Y CUATRO (74) CIVIL MUNICIPAL HOY JUZGADO CINCUENTA Y SEIS (56) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
E. S. D.

REFERENCIA: PODER proceso verbal de restitucion de bien inmueble arrendado de **GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON** en contra de **BYRON RAMIREZ NUÑEZ, SANTIAGO FUQUENE RIVERA Y ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO**

Rad. 2022-982

SANTIAGO IVÁN FUQUENE RIVERA, mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.015.483.216 de Bogota, actuando en nombre propio y representación, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente al abogado **LUIS EDUARDO NARANJO CORREDOR,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.032.448.771 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta profesional No. 378.298 del C.S. de la Judicatura, para que en mi nombre y representación asuma, conteste, se notifique, y defienda los intereses de la suscrita dentro del proceso de referencia que cursa en su despach bajo el radicado 2022-982.

Mi apoderado queda facultado para recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir el presente mandato, solicitar el decreto y practica de medidas cautelares, las demás facultades necesarias para el ejercicio de su cargo y las consagradas en el art. 74 y siguientes del C.G.P.

Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el art. 5 de la Ley 2213 de 2022, mi apoderado recibe notificaciones judiciales en el correo electrónico juridico2@centrojuridicointernacional.com en cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Abogados

Sírvase reconocerle personería en los términos y para los efectos del presente escrito

Cordialmente,

SANTIAGO IVÁN FUQUENE RIVERA
C.C. No. 1.015.483.216 de Bogota

Acepto,

LUIS EDUARDO NARANJO CORREDOR
C.C. 1.032.448.771 de Bogotá D.C.
T.P. No. 378.298 del CSJ
juridico2@centrojuridicointernacional.com.
Exp

NOTARIA 44
Diana Marcela Duarte Maldonado
C.C. 1.032.411.726

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

15259683

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veinticuatro (24) de enero de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Cuarenta Y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: SANTIAGO IVAN FUQUENE RIVERA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1015483216 y manifestó que la firma que aquí aparece es suya y acepta el contenido como cierto.

pkz9qe7984lq
----- Firma autógrafa ----- 24/01/2023 - 08:23:33

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

JOHAN LILIANA BARRANTES CARDENAS
Notario Cuarenta Y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DEL CIRCULO DE BOGOTA
JOHAN LILIANA BARRANTES CARDENAS
NOTARIO 44 ENCARGADO

SEÑOR(A) DOCTOR(A)
JUEZ 74 CIVIL MUNICIPAL hoy 56 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA.
E. S. D.

REF: Restitución Rad. 2022-0982 de GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON VS. BYRON RAMIREZ NUÑEZ y otros.

DOMINGO GARZA TOSCANO, apoderado de la actora, en término y con respeto me permito descorrer el traslado y pronunciarme de la contestación de la demanda Excepciones de Mérito que presentan los demandados SANTIAGO FUQUENE RIVERA y ELSA ADRIANA RIVERA PULIDO, lo que me pronuncio de la siguente manera:

En cuanto a la contestación de la demanda, me ratifico en todas y cada una de sus partes de la demanda en la forma presentada inicialmente, por estar ceñida a la verdad real y procesal que explico detalladamente, pruebo y demuestro con el contrato de arrendamiento y demás pruebas allegadas.

De otra parte, está demostrado que Incurrió y estaba en MORA y adeudaba el monto de dinero que se cobra en este proceso, los intereses y demás emolumnetos que el proceso genere, Recalco, que la Pretensión Principal para promover esta demanda es la MORA en el pago de os canones de arriendo, y como se aprecia, ahora consigna al parecer la suma de $8.247.986.oo, cuando a 28 de febrero del 2023, el monto adeudado es de $8.580.000.oo, dado que el canon mensual es de $715.000.oo mensuales, continuando en MORA de pagar el saldo que es de $332.014.oo, y como subsidiaria el cambio de destinación de la unidad comercial, pues se arrendó para supermercado, y los demandados lo han cambiado por un Bar, le han cambiado la razón social a su acomodo para distribución ademas de licores y sus deribados las 24 horas, y con el ruido están perturbando el sociego, la paz, el reposo y la tranquilidad del vecindario, quienes son los que han acudido a las autoridades de Policía en busca de solución, dado que por ser residencial no permite esta classe de negocios por el POT. Violando lo pactado en el Nuemral 3 del Contrato de arriendo.

En cuanto a la contestación de la demanda, me atengo a lo que se pruebe, dado que como está demostrado en el proceso, no existe CESION del contrato de arriendo, TAMPOCO EXISTE autorización ni verbal ni escrita por parte de la arrendadora para que tal compraventa de la unidad comercial se efectuara, ello se efectuó a espaldas y sin enterar tan siquiera de tal negocio a la arrendadora, es mas mi cliente se entero de dicho negocio cuando ya estaban los nuevos propietarios posesionados, y fue por ello que al no estar en Bogotá la arrendaroa, al enterarse facultó a una hermana para que les elaborara el contato de arriendo y lo firmaran, por ello mal pueden pedir continudad del mismo para pretender aplicar lo establecido en el Códig de comercio en cuanto a antigüedad se refiere, sin embargo como la causal INVOCADA es la MORA en el pago del canon de arriendo, la antigüedad alegada por la demandada para nada puede tenerse en cuenta; y como Subsidiara el cambio de destinación de la unidad comercial, que tampoco aplica a lo que pretenden con la antigüedad que se alega, luego entonces este desgaste es innecesario por sustracción de materia.

Por lo brevemente expuesto, y al demostrarse que la MORA si se dio y aún persiste, solcito a su digno Despacho no atender las contestaciones de demanda ni las excepciones propuestas, y en el evento de atenderlas, se tenga en cuenta que las causales Principal y subsidiaria si se probaron plenamente, incluso con la sola CAUSAl PRINCIPAL INVOCADA, es suficiente motivo en derecho para que se de por terminado el presente contrato de arrendamiento, y se ordene la entrega del inmueble a la arrendadora, y si persisten en su no entrega, se ordene la Restitución con lanzamiento de acuerdo a la Ley.

Las Excepciones de Mérito me permito contestarlas así:

1.- EXCEPCIÓN DE BUENA FE: Arguye que su cliente ha actuado de buena fe cumpliendo con lo establecido por la Ley respecto del contrato de arriendo, para el caso, baste para controvenrtir esta excepción el demostrar que incurrió en MORA, en el pago de los canones de arriendo y solo lo hicieron parcialmente el 08 de febrero del 2023 consignando al parecer parte de lo adeudado al Banco Agrario de Colombia, como lo afirman en su contesta, tampoco desvirtúa en absoluto el cambio de destinación de la unidad comercial, por lo tanto y sin necesidad de entrar en mas consideraciones, demuestro y pruebo a su digno Despacho, que no es verdad lo que se afirma en esta excepción, pues ha incumplido y dado con ello motivo suficiente para dar por terminado este contrato de arrendamiento y

así pido debe pronunciarse en su Sentencia de fondo, dejando de esta forma desvirtuada la motivación de esta excepción, por lo que pido negarla en absoluto por esta causa.

2.- EXCEPCION INNOMINADA O GENERICA: Como mismo lo expresa, es autonomía de su digno Despcho, que al hallar una de estas causales se prouncie, para el caso considero no existen, pero respeto lo que en su sapiencia y sana crítica considere el Juzgador.

En cuanto a las pruebas pedidas y aportadas:

Reespecto a los documentos aportados considero que con ellos no justifican la MORA en que han incurrido y que está robada, ni el cambio de destinación a la unidad comercial, por ende no deben tenerse en cuenta como prueba para lo que se pretende y los motivos expuestos.

De otra parte, para acabar de demostrar el cambio de destinación de la unidad comercial, aporto fotos y videos tomados por el vecindario, donde se aprecia la venta de licor y sus deribados a altas horas de la noche, los comparendos que se le han impuesto e intervención Policial, cuando se arrendó fue para un supermercado como bien lo estipula dicho contrato de arriendo, todo va en 9 fotos y las 3 últimas fueron tomadas anoche, un pantallazo y 6 videos que prueban el cambio de distinación de la unidad comercial, es prueba subsidiaria en caso que la causa principal que es la MORA, no tenga éxito.

De esta forma dejo descorrido el traslado de las excepciones, para que su señoría en su sapiencia de acuerdo a su legítimo convencimiento, según su sana crítica, decida lo que en derecho considere es la verdad real y procesal de este proceso.

De esa superioridad con respeto,

DOMINGO GARZA TOSCANO
C.C. No 19234010 de Bogotá
T.P. No 47879 del C.S.J.

Allego Contesta excepciones con prueba de restitución 2022-0982.

DOMINGO GARZA TOSCANO <dogatoabogado@hotmail.com>

Lun 20/02/2023 11:46 AM

Para: Juzgado 74 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl74bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

video-2023-02-17-13-46-06-r1ky9pht-fnxjydu6_pw4mnvvx.mp4

Con respeto allego a su Despacho, la contesta a las excepciones de mérito propuestas por la demandada, en la Restitución 2022-0982 de GILMA ESTHER LOPEZ CALDERON VS. BYRON RAMIREZ NUÑEZ y otros, cuyas pruebas adjuntas solo para pretensión subsidiaria, en el evento que causal y pretensión principal no prospere que es la MORA. Envío pantallazo de haber enviado todo lo anterior a la demandada y su apoderado.

Con toda atención,

DOMINGO GARZA TOSCANO, APODERADO DEMANDANTE.
TELEFONO 3112231965
DOGATOABOGADO@GOTMAIL.COM