



Bogotá D.C., diciembre de 2021 ^{Oscar J. Moreno Q.}

Señor:

JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO

Juez Quinto Civil Municipal de Bogotá D.C.
cmlp105bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: 110014003005-2021-00635-00 RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de **ANA ROSA DIAZ BOLAÑOS** y **ROSA ELVIRA RODRÍGUEZ SILVA**, y en contra de **LUIS ALEXANDER RIVEROS ESPINOZA** y **HERNANDO ALEXANDER AMAYA ESPITIA**.

Asunto: Contestación de demanda y excepciones de merito

OSCAR JAVIER MORENO QUINTERO, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, apoderado de los demandados: **HERNANDO ALEXANDER AMAYA ESPITIA**, mayor de edad, identificado con Cédula de ciudadanía No. 80.113.403, y **LUIS ALEXANDER RIVEROS ESPINOSA**, mayor de edad, identificado con Cédula de ciudadanía No. 79.994.479, ambos domiciliados en esta ciudad; procedo a contestar la demanda y luego a proponer las excepciones de mérito que consideramos útiles para la defensa de los derechos e intereses de los demandados, lo que paso a hacer en los siguientes términos:

1. OPORTUNIDAD

El día 05 de noviembre de 2021 envié al correo electrónico cmlp105bt@cendoj.ramajudicial.gov.co memorial con poder especial otorgado por los demandados, con el fin de solicitar que se me notificará del Auto Admisorio de la demanda; en efecto, en los términos dispuestos en el Decreto 806 de 2020 artículo 8, el día 08 de noviembre de 2021 recibí a mi correo electrónico oj.morenoabogado@gmail.com por parte de la secretaria del Despacho, envían acta de notificación del auto admisorio de la demanda de fecha veintidós (22) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), traslado de la demanda y sus anexos, por lo que la notificación personal se entenderá realizada transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje, es decir el 10 de noviembre de 2021 y, el término de los veinte (20) días empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación, es decir, a partir del 11 de noviembre 2021, por tanto, el presente escrito se radica de forma oportuna.

1. FRENTE A LAS PRETENSIONES

ME OPONGO A TODAS y cada una de las mismas, fundando en razones de hecho y de derecho, por cuanto el vínculo contractual se encuentra vigente, y no existe causal



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

[linkedin.com/in/oscardmorenoabogado](https://www.linkedin.com/in/oscardmorenoabogado)

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.



Oscar J. Moreno Q.

alguna de incumplimiento por parte de mis poderdantes, aún más que, de examinar un posible incumplimiento este proviene de la mala fe de las arrendadoras, al presionar de forma injustificada una restitución del bien inmueble arrendado por medio de esta acción, para evitar el pago de una prima comercial por terminación injustificada del contrato de arrendamiento.

Señor Juez, todas las modificaciones al texto contractual se realizaron de forma verbal con el consentimiento expreso por parte de las arrendadoras y otras saneadas por la aquiescencia tacita. Por tanto, la pretensión declarativa y demás condenas carecen de sustento verás.

2. FRENTE A LOS HECHOS

Antes de referirme a estos debo anotar puntualmente que:

1- La relación jurídico-comercial entre las señoras **ANA ROSA DIAZ BOLANOS** y **ROSA ELVIRA RODRÍGUEZ SILVA (Arrendadoras)** y los señores **HERNANDO ALEXANDER AMAYA ESPITIA**, y **LUIS ALEXANDER RIVEROS ESPINOSA (Arrendatarios)** ha sido leal, idónea y respetuosa durante más de 9 años. El vínculo contractual que recae sobre el arrendamiento de local comercial ubicado en la carrera 13 No. 66-10 local 101, se ha ejecutado sin ningún tipo contratiempos, ni reclamación por incumplimiento; situación que perduró hasta esta acción desproporcionada y sin sustento se presentó, tanto que la cordialidad ha sido manifiesto en las mejoras efectuadas por los arrendatarios aceptadas y coordinadas con las demandantes.

Detrás de la presente demanda, existe una arremetida y descontento tardío influenciado por asesores ajenos a los devenires de la relación jurídico-comercial, abusando de un derecho transcrito en un contrato de arrendamiento firmado el 21 de abril de 2012, pero que desconocen sus cláusulas derogadas y modificadas por acuerdo entre las partes.

Es ineludible señalar, que ha existido modificación del valor económico de los cánones de arrendamiento, tanto al primer año de renovación del contrato, como lo sucedido por la declaratoria de emergencia de salud pública por el Covid19 (desde 20 de marzo de 2020), **CAUSA SUFICIENTE DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO**, la cual afectó de manera considerable el despliegue cotidiano de la actividad económica de **“expendio de bebidas alcohólicas, fundamentalmente para el consumo dentro del establecimiento de comercio”** y que es de conocimiento general, por cuanto se desplegaron medidas de orden público tales como el cierre obligatorio de establecimientos de comercio, los cuales se vieron afectadas, y que por causa de fuerza mayor se pactaron disminución a los valores de los cánones, situación que accedió las aquí demandantes.

2- Por otro lado, las demandantes podrán confesar en declaración de parte, que todas las modificaciones contractuales, debido a la excelente relación comercial, siempre, y sin excepción, han sido de carácter verbal; acuerdos que nunca permitieron llamar a algún incumplimiento, reclamación o ruptura de la relación comercial, antes, por el contrario, las modificaciones se han efectuado desde la buena fe contractual.

3- Hasta el mes de junio del presente año, el dialogo con las arrendadoras ha sido ameno, cordial y con efectos jurídicos para la relación comercial, más allá del texto



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

[linkedin.com/in/oscardmorenoabogado](https://www.linkedin.com/in/oscardmorenoabogado)

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.



Oscar J. Moreno Q.

contractual, tanto que se habían llegado a acuerdos previos para la entrega del local comercial, toda vez que ellas requería el bien inmueble, al parecer para su venta, especialmente por una misiva enviada por parte de una de sus apoderadas, el día 01 de junio de 2021, el cual señalaban que, como acuerdo para una restitución anticipada del bien inmueble, ofrecía la entrega de **\$9.219.000 (NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS)**, propuesta que fue aceptada pero que nunca se materializó, porque las aquí demandantes guardaron silencio, quizás para evitar el pago de una prima comercial, y forzar una restitución judicial, como forma de disminuir gastos.

Dicho lo anterior, paso a manifestarme sobre los Hechos así:

Primero. Es parcialmente cierto. En la medida que, dentro de la relación jurídico-comercial, el vínculo inicial que se discute el presunto incumplimiento de mis mandantes es el que se anexa como prueba en la demanda, y que tiene como fecha de extremo inicial el 21 de abril de 2021; no obstante, para la interpretación de dicho contrato, este se extiende más allá de su mera literalidad, por cuanto ha sido renovado con incidencia a modificarlo en varias ocasiones, especialmente en cada anualidad. Dentro de sus cláusulas extintas se encuentra la del porcentaje de aumento anual del 10% descrito en la **CLAUSULA QUINTA**, pues este ha variado por acuerdos entre las partes. Un ejemplo de lo anterior es el que sucede para el año 2019 el cual el canon de arrendamiento fue acordado entre las partes que excluyendo el porcentaje que señala la literalidad del contrato, este se acordó por la suma de **TRES MILLONES VEINTE MIL PESOS (\$3'020.000)**, y no por el supuesto valor de **TRES MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL SEICIENTOS NOVENTA Y UNO (\$3'507.691)**.

En efecto, este hecho no responde a la buena fe contractual que durante varios años gobernó la relación comercial que aquí se discute. Si bien el contrato expresa una situación, otra muy distinta ha sido la ejecutada y materializada por conducta contractual, y aún más imperante la aquiescencia tacita dentro de su vigencia por parte de las arrendadoras.

Segundo. No es cierto. Son dos hechos en uno. En cuanto a su primera premisa, es imperioso resaltar que las fechas para pago de los cánones, tal como se observa en el contrato de arrendamiento en su clausula cuarta, en el que señala como fecha para pagos (...) *“del 21 a 26 de cada mes”* y no como se indica en la redacción del hecho en la demanda. Además, que las fechas se han modificado en cada renovación anual, por acuerdo expreso y tácito entre las partes.

Ahora bien, es importante señalar que los pagos realizados fuera de las fechas acordadas dentro del clausulado contractual, si llegasen a existir y demostrar en la etapa procesal pertinente, han sido consentidas por parte de las arrendadoras, manifestaciones que han realizado durante cada pago, saneando así cualquier imperfecto que se pueda generar. Esta aquiescencia tacita no implica un incumplimiento contractual, aún más cuando la relación-jurídico comercial ha subsistido por más de 9 años.

Vale la pena resaltar, que, enhorabuena la apoderada afirma una verdad real y jurídica, al manifestar el término ‘renovaciones’ y no el de ‘prorroga’, toda vez que el fenómeno de la renovación contractual implica una misma relación comercial, pero modificando el clausulado del vinculo, lo que ha sucedido en el caso de marras.



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

linkedin.com/in/oscardmorenoabogado

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.

Por otro lado, la **CLAUSULA QUINTA** del contrato de arrendamiento de fecha 21 de abril de 2012 (aumento anual del 10%) es inexistente, toda vez que por acuerdo anual entre la parte fue derogado, y a su vez modificado por común acuerdo. La tabla que señala la apoderas de las demandantes no responde a la realidad. Los valores que se pagaron y que fueron acordados son los siguientes:

AÑO-21 abr.	Valor de canon acordado anualmente 21 Abril de cada año.	Valor pagado mes a mes.
2012	\$1'800.000	\$1'800.000
2013	\$1'800.000	\$1'800.000
2014	\$2'1000.000	\$2'1000.000
2015	\$2'260.000	\$2'260.000
2016	\$2'460.000	\$2'460.000
2017	\$2'680.000	\$2'680.000
2018	\$2'720.000	\$2'720.000
2019	\$3'008.000	\$3'008.000
2020	marzo-octubre: \$650.000 Noviembre-diciembre: \$1'000.000	marzo-octubre: \$650.000 Noviembre-diciembre: \$1'000.000
2021	\$3'206.000	\$3'206.000

Es importante aclarar que algunas consignaciones se realizaban un 50% para una arrendadora, y el otro 50% para la otra arrendadora, a dos cuentas diferentes.

De igual forma, debido a que este Hecho realiza dos manifestaciones, procedo a señalar respecto a los supuestos adeudamientos lo siguiente: no es cierto, de acuerdo con la redacción del hecho, por lo siguiente: las demandantes olvidan de las modificaciones verbales que se pactaron desde la buena fe contractual, especialmente la reducción del canon de arrendamiento desde el mes de marzo del año 2020, por el hecho evidente de los cierres de los establecimientos de comercio por las medidas de aislamiento obligatorio para mitigar el impacto de la pandemia por el Covid19 (hecho evidente), que se extendido durante casi todo el año.

El canon de arrendamiento que se pactó con las arrendadoras desde el inicio de la denominada “cuarentena”, es decir, desde el 20 de marzo de 2020, fecha por la cual las arrendadoras y los arrendatarios pactaron un canon de arrendamiento por la suma de \$650.000, ante la imposibilidad de fuerza mayor que impedía el ejercicio de la actividad económica.

En resumidas cuentas, es insulso y temerario que, a estas alturas de la relación contractual, las arrendadoras expresen su descontento con cánones supuestamente vencidos por más de 6 meses; implicaría una actitud de mala fe, manifestando a los arrendatarios el consentimiento de algún tipo de retraso que no afecte en incumplimiento el contrato, y aprovechándose de eso, pretenden tiempo después alegar que afecto la buena conducta contractual. Pareciera que existiese un abuso de derecho, y el forzamiento de una restitución de bien inmueble arrendado sin una clara motivación, todo quizás para evadir una responsabilidad de pago por prima comercial.





Oscar J. Moreno Q.

Tercero. – No es cierto. Mis poderdantes no adeudan ninguna clausula penal ni otro tipo de sanción. Lo anterior, porque no existe declaratoria de incumplimiento con intervención de autoridad judicial o reconocida por los demandados. Este tipo de sanciones no son automáticas.

De igual forma, es importante explicar que, si tal derecho de cobro se le asiste en favor de las demandantes, tendrá que en primer lugar demostrar un incumplimiento, momento por el cual operaría el cobro de la cláusula penal, de lo contrario el monto que se señala es errado, inadecuado y falta de apreciación técnica jurídica.

La suma descontextualizada y exorbitante de los cánones de arrendamiento, no responde a una operación lógica jurídica. Si fuese el caso de un incumplimiento la clausula penal opera sobre la base del último canon de arrendamiento, que a la vigencia responde al monto de **TRES MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL PESOS (\$3'206.000)**.

Cuarto. – No es cierto. Si bien es cierto que, se está relacionando algunos de los pagos realizados por los demandados, también es cierto que, no son los valores supuestos de los cánones, es una falsedad lo que describe la abogada de las demandadas, y a su vez, temerario que pretenda saltar por encima de la realidad jurídico-comercial de las partes, como se demostrará en interrogatorio, la cual obedece a que, los acuerdos verbales realizados por las partes modificaron en cada renovación contractual el valor de los cánones de arrendamiento. Desde un principio de la relación comerciales, las partes sabían que los aumentos del 10% era considerado desproporcionado, así que decidían el aumento por vía telefónica o presencial el valor a pagar en cada anualidad. NUNCA existió algún tipo de reclamo al respecto, por le contrario de manera expresa siempre aceptaban dichos pagos.

Por otro lado, para el lapso entre febrero 21 de 2020 a mayo 21 de 2020 los cánones fueron pagados a las cuentas habituales de su pago, tal como se prueba en el acápite de pruebas de la presente contestación.

Quinto. - No es cierto. Mis mandantes no adeudan ningún valor por concepto de canon de arrendamiento, los pagos parciales han sido consentidos por las arrendadoras, por causas de fuerza mayor, tales como: aislamiento y suspensión de actividades por orden público (paro nacional), deducciones aceptadas y debidamente probadas por los reiterados acuerdos verbales. En tal sentido, mucho menos se adeudan algún tipo de sanciones.

Sexto. - No es cierto. Falso lo que pretende señalar, unas fotos sin descripción ni procedencia de origen son inadmisibles para plasmar una situación fáctica, sin solicitar se practique prueba documental u otro medio probatorio es un manejo técnico burdo por parte de la abogada de las demandantes, además, nunca se ha utilizado dichos espacios que menciona, aún más la supuesta deuda de canon de arrendamiento que nunca se pactó de ninguna forma. Por lo que, el supuesto cobro de un canon adicional es desproporcionado e irreal, aún cuando no se adscribe los criterios de un contrato de tenencia.

Séptimo. - No es cierto. Mis poderdantes han pagado mes a mes los cánones de arrendamiento correspondientes, recibidos y aceptados por las arrendadoras aún continúan recibiendo los cánones.

Octavo. - No me consta. Es un hecho innecesario, improcedente e insulso.



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

linkedin.com/in/oscardmorenoabogado

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.



Óscar J. Moreno Q.

Noveno. – Es cierto. Pues así se encuentra en el texto contractual; no obstante, es una cláusula que se da por no escrita en virtud del mandato imperativo de las normas comerciales, prescrito en el Artículo 524 del Código de comercio colombiano.

Décimo. - Es cierto. No obstante, a pesar de la renuncia a los requerimientos en mora, también es cierto, que los arrendatarios no han incumplido en ningún estadio contractual con sus obligaciones, todo acto dentro de la relación jurídico-comercial ha sido consentido por las arrendadoras.

3. EN CUANTO A LAS PRUEBAS

En el libelo demandatorio se anexa tan solo 2 (dos) pruebas documentales que pretende hacer valor. El contrato de arrendamiento es el vigente, por el que se ha renovado de manera paulatina, sin ningún tipo de llamado a incumplimiento, ni otra causal; sin embargo, para interpretar el contrato es necesario determinar las modificaciones verbales, y aquellas que por conducta contractual fueron modificados, especialmente en cuanto al valor e incremento anual del canon de arrendamiento, y la modificación de la reducción del canon en épocas de interrupción contractual por medidas sanitarias de ‘asilamiento social’ iniciado desde el 20 de marzo de 2020 que expidió la Alcaldía Distrital por medio del Decreto 090 de 2020.

4. EXEPCIÓN DE MERITO

4.1. – PURGA DE LA MORA – ACUERDOS ENTRE LAS PARTES POR SITUACIONES DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO POR IMPREVISTO IMPOIBLE DE RESISTIR (CIERRE DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO – BARES- PARA MITIGAR COVID19 Y PARO NACIONAL.

Esta excepción de mérito se funda por las situaciones de publico conocimiento, que de forma gravosa modificó y alteró las relaciones comerciales, por causa de una intervención estatal en la economía, dentro de la declaratoria de la pandemia por el SarsCov2, con el fin de mitigar la propagación del Covid19, además, de la situación de orden público que trajo consigo el denominado ‘gran paro nacional’, es importante señor Juez, describir las temporalidades de este acontecimiento, así:

Durante el 21 de abril de abril de 2020 al 21 de abril de 2021, por diversas circunstancias de fuerza mayor, aceptadas por las arrendadoras, por mutuo acuerdo se determinó la modificación del valor del canon de arrendamiento, además las fechas de pago fueron los diferentes momentos las cuales fueron aceptadas por las arrendadoras.

La naturaleza de la fuerza mayor, es consecuencia de la declaración de Emergencia en Salud Pública con ocasión de la pandemia por Coronavirus realizada por la Organización Mundial de la Salud (OMS), el 30 de enero del año en curso, el Ministerio de Salud y Protección Social profirió la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 mediante la cual declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, con el



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

[linkedin.com/in/oscardmorenoabogado](https://www.linkedin.com/in/oscardmorenoabogado)

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.



Oscar J. Moreno Q.

fin de prevenir y controlar la propagación del COVID-19 y mitigar sus efectos, lo que obligó la cierre de establecimientos de comercio.

Aunado a lo anterior, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 457 de 2020 ordenando el aislamiento preventivo obligatorio para toda la población en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de marzo de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020, determinando en su artículo 3, treinta y cuatro (34) excepciones, que habilitan el funcionamiento de determinados sectores para garantizar a toda la población la adquisición de bienes de primera necesidad. Posteriormente, el Gobierno Nacional, debido al progresivo incremento de contagios y muertes ocasionadas por el coronavirus Covid-19, ha ido ampliando sucesivamente la medida de aislamiento preventivo obligatorio, y actualmente, se encuentra vigente hasta noviembre de 2020, en el marco de la Emergencia Sanitaria y como medida para prevenir, contener y mitigar los efectos de la pandemia en el país.

4.2. INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.

La obligación de pagar a ordenes de las arrendadoras los cánones de arrendamiento se ha cumplido de manera estricta, en cuanto al valor económico pactado entre las partes, como la forma y los días para realizarlo. Tal como ha sucedido por costumbre contractual durante la relación comercial de más de 9 años.

Es inadmisibles que relacione la apoderada de las demandantes, desde enero de 2020 un valor no acordado, el cual indica que no fue ajustado a un incremento del 10% del canon inicial elevado anualmente, pues ese incremento perdió vigencia, ante el acuerdo verbal que entre arrendadoras y arrendatarios pactaban cada año.

No existe deuda alguna a la fecha que todos los cánones han sido pagados, de acuerdo con las condiciones acordadas. El verdadero contrato de arrendamiento se extiende más allá de la literalidad, y no es posible que una persuasión mal intencionada de un texto caduco aduzca que existe incumplimiento. Aún más cuando todos los meses ellas siguen recibiendo los cánones sin ningún tipo de objeción. A continuación, relaciono los valores acordados, pagados y consentidos por concepto de cánones de arrendamiento:

Mes	Año	Valor de canon acordado entre las partes	Fecha de pago	Valor pagado y recibido	Mora consentida	Valor adeudado
ENERO	2020	\$3'188.000	25 se paga la suma de y el 28 de enero de enero de 2021	\$3'188.000	No hubo mora consentida.	\$0
FEBRERO	2020	\$3'188.000	10 de febrero se paga la suma de \$1'594.000 11 de febrero	\$3'188.000	No hubo mora consentida.	\$0



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

linkedin.com/in/oscardmorenoabogado

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.



Oscar J. Moreno Q.

			se paga la suma de \$1'594.000			
MARZO	2020	\$650.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$650.000	Mora consentida	\$0
ABRIL	2020	\$650.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$650.000	Mora consentida	\$0
MAYO	2020	\$650.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$650.000	Mora consentida	\$0
JUNIO	2020	\$650.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$650.000	Mora consentida	\$0
JULIO	2020	\$650.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$650.000	Mora consentida	\$0
AGOSTO	2020	\$650.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$650.000	Mora consentida	\$0
SEPTIEMBRE	2020	\$650.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$650.000	Mora consentida	\$0
OCTUBRE	2020	\$650.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$650.000	Mora consentida	\$0
NOVIEMBRE	2020	\$650.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$650.000	Mora consentida	\$0
DICIEMBRE	2020	\$1'000.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$1'000.000	Mora consentida	\$0
ENERO	2021	\$1'000.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$1'000.000	Mora consentida	\$0
FEBRERO	2021	\$1'000.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$1'000.000	Mora consentida	\$0
MARZO	2021	\$1'000.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$1'000.000	Mora consentida	\$0
ABRIL	2021	\$1'000.000	Acuerdo de disminución de fuerza mayor por	\$1'000.000	Mora consentida	\$0
MAYO	2021	\$3'206.000	Acuerdo de canon normalizado	\$3'206.000	Mora consentida	\$0
JUNIO	2021	\$3'206.000	Acuerdo de canon normalizado	\$3'206.000	No hubo mora consentida	\$0
JULIO	2021	\$3'206.000	Acuerdo de canon normalizado	\$3'206.000	No hubo mora consentida	\$0
AGOSTO	2021	\$3'206.000	Acuerdo de canon normalizado	\$3'206.000	No hubo mora consentida	\$0
SEPTIEMBRE	2021	\$3'206.000	Acuerdo de canon normalizado	\$3'206.000	No hubo mora consentida	\$0
OCTUBRE	2021	\$3'206.000	Acuerdo de canon normalizado	\$3'206.000	No hubo mora consentida	\$0



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

linkedin.com/in/oscardmorenoabogado

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.



NOVIEMBRE	2021	\$3'206.000	Acuerdo de canon normalizado	\$3'206.000	No hubo mora consentida	\$0
DICIEMBRE	2021	\$3'206.000	Acuerdo de canon normalizado	\$3'206.000	No hubo mora consentida	\$0
TOTAL, ADEUDADO	\$0					

4.3. MODIFICACIÓN Y EXCLUSIÓN DE LA CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL 21 DE ABRIL DE 2012 POR ACUERDO ANUAL ENTRE LAS PARTES - PRIMACIA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-COMERCIAL.

La Clausula Quinta del contrato de arrendamiento del 21 de abril de 2012 fue derogada, y a su vez, la voluntad de las partes ha sido acordar un incremento anual. Esta conducta de las partes ha hecho que la vigencia de dicho incremento quede excluida de la relación jurídico-comercial, y que el vínculo sea interpretado por la buena fe contractual.

En Doctrina del derecho comercial, se entiende que el estudio de las relaciones jurídicas de naturaleza mercantil, que son las que se derivan de la realización de actos mercantiles o del ejercicio del comercio. Son pues, sujetos de las relaciones jurídicas mercantiles las personas que en ellas intervienen originando entre ellas vínculos obligatorios respecto de su conducta, más allá de la literalidad documental.

4.4. VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CARECER DE CAUSAL OBJETIVA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS.

El contrato suscrito entre las demandantes y los señores **HERNANDO ALEXANDER AMAYA ESPITIA**, mayor de edad, identificado con Cédula de ciudadanía No. 80.113.403, y **LUIS ALEXANDER RIVEROS ESPINOSA**, mayor de edad, identificado con Cédula de ciudadanía No. 79.994.47, se encuentra vigente, en cuanto se ha renovado de la siguiente forma:

1. Primer lapso contractual: Del 21 de abril de 2012 al 21 de abril de 2013.
2. Primera renovación contractual: Del 21 de abril de 2013 al 21 de abril de 2014.
3. Segunda renovación contractual: Del 21 de abril de 2014 al 21 de abril de 2015.
4. Tercera renovación contractual: Del 21 de abril de 2015 al 21 de abril de 2016.
5. Cuarta renovación contractual: Del 21 de abril de 2016 al 21 de abril de 2017.



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

linkedin.com/in/oscardmorenoabogado

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.



Óscar J. Moreno Q.

6. Quinta renovación contractual: Del 21 de abril de 2017 al 21 de abril de 2018.
7. Sexta renovación contractual: Del 21 de abril de 2018 al 21 de abril de 2019.
8. Séptima renovación contractual: Del 21 de abril de 2019 al 21 de abril de 2020.
9. Octava renovación contractual: Del 21 de abril de 2020 al 21 de abril de 2021.
10. Novena renovación contractual: Del 21 de abril de 2021 al 21 de abril de 2022.

Así las cosas, han existido 9 renovaciones contractuales, las cuales se han modificado el valor del canon anual, aunado a que, actualmente si requieren la restitución del bien inmueble se requiere el preaviso legal.

4.5. AQUIESCENCIA TACITA Y MODIFICACIÓN DEL CLAUSULADO CONTRACTUAL POR CONDUCTA DE LAS ARRENDADORAS.

En primer lugar, todos los valores pagados mes a mes por parte de los arrendatarios: los señores **HERNANDO ALEXANDER AMAYA ESPITIA**, mayor de edad, identificado con Cédula de ciudadanía No. 80.113.403, y **LUIS ALEXANDER RIVEROS ESPINOSA**, mayor de edad, identificado con Cédula de ciudadanía No. 79.994.47, han sido acordados y aprobados por parte de las demandantes, no existe saldo a favor de las demandantes, y los compromisos adquiridos se han cumplido a cabalidad.

En segundo lugar, es ineludible insistir en la conducta de mala fe con la que actúan por medio de su apoderada en la línea argumental de la demanda, puesto que es un hecho evidente que los pagos mes a mes del canon de arrendamiento han sido consentidos por operar la aquiescencia tacita, tanto que a la fecha siguen recibiendo los cánones de arrendamiento

Por otro lado, es necesario recordar que los contratos de arrendamiento en particular, trae una serie de condiciones como plazo, montos, intereses, etc., por lo que a veces el silencio de las partes sobre una contradicción a dichas condiciones puede derivar en una modificación al contrato.

4.6. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS

Esta excepción se funda a que, los arrendatarios han cumplido con el pago de los cánones pactados hasta la fecha, el pago de servicios públicos, y la destinación del bien inmueble para actos de comercio lícitos. Si llegase a probar atrasos en la fecha pactada de los cánones de arrendamiento, ha sido consentida al recibir cada pago por parte de las arrendadoras. Luego, no asiste pretensiones por causal de incumplimiento.



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

[linkedin.com/in/oscardmorenoabogado](https://www.linkedin.com/in/oscardmorenoabogado)

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.

4.7. BUENA FE

Sin que signifique reconocimiento alguno a favor del demandante, debo señalar que mis representados siempre han obrado de buena fe, dentro de sus deberes como comerciantes, hecho que hace improcedente cualquier tipo de condena. En efecto, el artículo 83 de la Constitución Política señala al respecto:

“ARTICULO 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”

En esta dirección, no se puede tener por probado un hecho solo a una parte, adjudicando de manera automática la mala fe de la otra parte.

5. PETICIÓN PROBATORIA

Señor Juez solicito se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

Documentales.

1. Imagen tomada de conversación por plataforma WhatsApp entre el arrendatario **HERNANDO ALEXANDER AMAYA ESPITIA** y la arrendadora **ANA ROSA DIAZ BOLAÑOS**, de fecha 19 de mayo de 2021, documento indiciario por medio del cual manifiesta la arrendadora su voluntad de llegar a acuerdos para la restitución del bien inmueble arrendado, haciendo un llamado de una supuesta deuda por concepto de cánones, el cual manifiesta adeudar 1 mes de canon entre el 21 de abril de 2021 al 21 de mayo de 2021.
2. Imagen enviada a **HERNANDO ALEXANDER AMAYA ESPITIA** por parte de la arrendadora **ANA ROSA DIAZ BOLAÑOS**, de fecha 19 de mayo de 2021, el cual tendrá que ser reconocido y aceptado en interrogatorio de parte, en el que confiesa que el canon de arrendamiento para el año 2021 es de \$3'206.000, y relaciona los supuestos cánones adeudados.
3. Copia de la consignación de pago de canon de arrendamiento del año 2015, del mes de agosto en el que se evidencia que los aumentos anuales no obedecían al clausulado contractual de sumar en un 10% el canon del año anterior, sino que siempre fue acordado de manera verbal entre las partes. En tal sentido, el pago del canon enviado, acordado y pagado fue de la suma de \$2'260.000 y no el supuesto valor que señala las demandantes.
4. Copia de la consignación de pago de canon de arrendamiento del año 2015, del mes de julio, en el que se evidencia que los aumentos anuales no obedecían al clausulado contractual de sumar en un 10% el canon del año anterior, sino que siempre fue acordado de manera verbal entre las partes. En tal sentido, el pago del canon enviado, acordado y pagado fue de la suma de \$2'260.000 y no el supuesto valor que señala las demandantes.
5. Copia de misiva enviada por parte de la Abogada **DIANA MARIA RODRIGUEZ ARIZA**, apoderada de las demandantes, enviada al suscrito como Apoderado de





Óscar J. Moreno Q.

los demandados, en el que señala como propuesta para que la restitución del bien inmueble entregar a mis poderdantes la suma de \$9'219.000, manifestación que es consecuente con la reunión que sostuvieron las partes el día 28 de mayo de 2021, y que, a su vez, demuestra la verdadera voluntad de las arrendadoras.

6. Copia de transferencia por concepto de canon del año 2018, correspondiente al mes de enero, por una parte, del 50% por valor de \$1'440.000, enviado a la cuenta de una de las arrendadoras 00116002002, en el que se evidencia que el canon para ese año fue de \$2'280.000.
7. Copia de transferencia electrónica bancaria del día 28 del mes de enero de 2020, por valor de \$1'594.000 enviado a la cuenta de ahorros de la arrendadora **ANA ROSA DIAZ BOLAÑOS**
8. Copia de transferencia electrónica bancaria del día 28 del mes de enero de 2020, por medio de plataforma NEQUI, por valor de \$1'594.000 enviado a la cuenta de ahorros de la arrendadora **ANA ROSA DIAZ BOLAÑOS**.
9. Copia de transferencia electrónica bancaria del día 10 de febrero de 2020, enviado desde la cuenta de ahorros #24054960035 del Banco Caja Social de propiedad del arrendatario **HERNANDO ALEXANDER AMAYA ESPITIA** enviado a cuenta de la arrendadora **ANA ROSA DIAZ BOLAÑOS** en el que se evidencia el 50% del pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2021, el cual según la demandante no se canceló, aquí se prueba su pago efectivo.
10. Copia de transferencia electrónica bancaria del día 11 de febrero de 2020, enviado desde la cuenta de ahorros #24054960035 del Banco Caja Social de propiedad del arrendatario **HERNANDO ALEXANDER AMAYA ESPITIA** enviado a cuenta de la arrendadora **ROSA ELVIRA RODRÍGUEZ SILVA** en el que se evidencia el 50% del pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2021, por valor de \$1'594.000, el cual según la demandante no se canceló, aquí se prueba su pago efectivo.
11. Copia de transferencia electrónica bancaria del 16 de marzo de 2020 enviado a la cuenta corriente de la arrendadora **ROSA ELVIRA RODRÍGUEZ SILVA**, correspondientes del mes de marzo de 2020, por valor de \$500.000.
12. Copia de Comprobante No. 000083100 del 26 de junio de 2021, correspondientes al pago del canon del mes de junio de 2021, por valor de \$3'206.000, y recibido conforme por las demandadas.
13. Copia de Comprobante No. 000044200 del 26 de julio de 2021, correspondientes al pago del canon del mes de julio de 2021, por valor de \$3'206.000, y recibido conforme por las demandadas.



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

linkedin.com/in/oscardmorenoabogado

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.



Oscar J. Moreno Q.

14. Copia de Comprobante No. 000070400 del 26 de agosto de 2021, correspondientes al pago del canon del mes de agosto de 2021, por valor de \$3'206.000, y recibido conforme por las demandadas.
15. Copia de Comprobante No. 000074800 del 26 de septiembre de 2021, correspondientes al pago del canon del mes de septiembre de 2021, por valor de \$3'206.000, y recibido conforme por las demandadas.
16. Copia de Comprobante No. 000053700 del 26 de octubre de 2021, correspondientes al pago del canon del mes de octubre de 2021, por valor de \$3'206.000, y recibido conforme por las demandadas.
17. Copia de Comprobante No. 00008700 del 26 de noviembre de 2021, correspondientes al pago del canon del mes de noviembre de 2021, por valor de \$3'206.000, y recibido conforme por las demandadas.

Interrogatorio de parte.

- 1- Solicito se llame absolver interrogatorio de parte en la fecha y hora que su despacho indique, a la señora **ANA ROSA DIAZ BOLAÑOS**, en calidad de demandante, con el fin de que responda el interrogatorio de parte que le haré en forma verbal, especialmente con la necesidad de esclarecer las renovaciones y los acuerdos contractuales.
- 2- Solicito se llame absolver interrogatorio de parte en la fecha y hora que su despacho indique, a la señora **ROSA ELVIRA RODRÍGUEZ SILVA**, en calidad de demandante, con el fin de que responda el interrogatorio de parte que le haré en forma verbal, especialmente con la necesidad de esclarecer las renovaciones y los acuerdos contractuales.

Testimoniales.

- 1- Solicito se convoque a absolver declaración testimonial al señor **MIGUEL ANGEL PEREZ GARAVITO**, quien recibe notificaciones al celular 313 417 60 56, toda vez que es arrendatario de un local comercial colindante al tomado en arriendo de mis poderdantes, ubicado en la Carrera 13 No. 66-10 Local 201, compartiendo las mismas arrendadoras, quien puede dar fe de las conductas contractuales, y las intensiones forzadas de restitución que pretenden las arrendadoras, además de las manifestaciones que pueda corroborar de lo dicho en la presente contestación.
- 2- Solicito se convoque a absolver declaración testimonial a la señora **DIANA MARIA RODRIGUEZ ARIZA**, quien recibe notificaciones en la Calle 19 No. 3-50 Oficina 804 Torre A Edificio Barichara, al celular 311 823 5546, con el fin de que reconozca el documento enviado a los arrendatarios, en el que señala como propuesta para que la restitución del bien inmueble entregar a mis



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

linkedin.com/in/oscardmorenoabogado

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.



Óscar J. Moreno Q.
poderdantes la suma de \$9'219.000, manifestación que es consecuente con la reunión que sostuvieron las partes el día 28 de mayo de 2021, y que, a su vez, demuestra la verdadera voluntad de las arrendadoras, además de dilucidar el estado de la relación jurídico-comercial, pues ella es testigo del trato de buena fe y las modificaciones contractuales de manera verbal.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la Calle 19 # 7-48 Oficina 1702, Edificio Covinoc, Bogotá D.C., al correo electrónico oj.morenoabogado@gmail.com, al celular 315 883 82 99.

Cordialmente,

OSCAR JAVIER MORENO QUINTERO

C.C. 1.010.196.626

T.P. 276.535 del C.S. de la J.

Cel. 315 883 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com



+57 - 315 8 83 82 99

oj.morenoabogado@gmail.com

[linkedin.com/in/oscardmorenoabogado](https://www.linkedin.com/in/oscardmorenoabogado)

Calle 19 -7 48 Edificio Covinoc - Oficina 1702., Bogotá D.C.