

Señor
JUEZ CATORCE (14) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
E. S. D.
Email: cmpl14bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

PODER ESPECIAL

Ref. PROCESO RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
Radicado: 2022- 00139

CARLOS ALFREDO LOPEZ ROJAS, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía 4.080.217, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente al doctor **LUIS ALFONSO CONTRERAS DIAZ** abogado titulado en ejercicio portador de la tarjeta profesional N. 149.852 Del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente en el **PROCESO DE LA REFERENCIA**, en todos los actos que sean necesarios para la defensa, aporte pruebas, conteste la demanda, solicite interrogatorios, y las demás que sean necesarias, recursos interrogatorios, la terminación del proceso de la referencia, firmar actas, solicite cita ante el juzgado para recibir, asistir a las audiencias y demás actos y acciones que sean necesarios para el mandato encomendado.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para recibir, conciliar, transigir, desistir, sustituir, reasumir, y demás facultades que le otorga el artículo 77 del C.G. Del P, y demás que sean necesarias para cumplir con la labor encomendada

En razón a lo anterior ruego a tan respetada entidad se sirva reconocerle personería jurídica.

Cordialmente,



CARLOS ALFREDO LOPEZ ROJAS
CC. 4.080.217

Acepto,



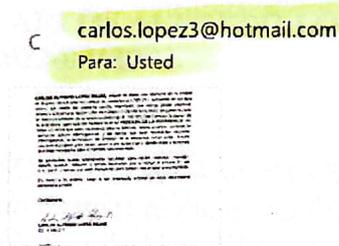
LUIS ALFONSO CONTRERAS DIAZ
C.C 80.727.717 De Bogotá
TP. 149852 del Consejo Superior De La Judicatura
lualcodi23@hotmail.com

Outlook recomienda Microsoft Edge para ver el correo. Probar ahora

- > Favoritos
- > Carpetas
 - Bandeja d...
 - Correo n... 4
 - Borrado... 20
 - Elementos ...
 - Element... 89
 - Archivo
 - Notas
 - FOTOS
 - Historial de...
 - Unwanted
 - Crear carpet...
- > Grupos

X Cerrar Anterior Siguiente

Poder firmado



carlos.lopez3@hotmail.com
Para: Usted

Jun 26/01/2023 05:15 PM

Buenas tardes señor Luis Alfonso Contreras, adjunto documento firmado, quedo atento.

Atentamente,

Carlos Alfredo López
Tel 3125499844

Responder Reenviar

Señor

JUEZ CATORCE (14) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E.

S.

D.

REF: **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**
DE: **GUILLERMO ULLOA GAITAN y LUZ MARINA RODRIGUEZ A.**
CONTRA: **CARLOS ALFREDO LOPEZ ROJAS Y OTROS**
RAD: **2022-00139**

LUIS ALFONSO CONTRERAS DIAZ, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demanda señor **CARLOS ALFREDO LOPEZ ROJAS**, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, procedo a contestar la demanda instaurada por **LUZ MARINA RODRIGUEZ ACOSTA y GUILLERMO ULLOA GAITAN.**, en contra de mi poderdante, y de igual manera me permito formular las correspondientes excepciones de mérito, para lo cual hago de la siguiente forma:

A LA DEMANDA

Me opongo a la demanda formulada, según las observaciones que presento en las denominadas excepciones de mérito y contestación de la demanda, y así mismo, desde ya manifiesto que mi poderdante ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total de lo que según los demandantes este adeuda, lo anterior conforme a lo preceptuado en el artículo 384 del C.G.P., numeral 4, párrafos segundo y tercero, para de esta forma poder ser escuchados dentro de este proceso.

RESPECTO A LOS HECHOS

1. En cuanto a este hecho no me consta, toda vez que mis poderdantes no tienen conocimiento si los aquí demandantes son esposos.
2. Es cierto, conforme al certificado de libertad aportado con la demanda.
3. En cuanto a este hecho a mis poderdantes no les consta, toda vez que ellos manifiestan que los aquí demandantes tienen más inmuebles.
4. Es cierto, conforme al contrato allegado.
5. Es cierto, conforme al otrosí allegado.
6. Es cierto, conforme al otrosí allegado.
7. Es parcialmente Cierto, según lo manifestado en el contrato.
8. Es parcialmente cierto, conforme al contrato allegado.
9. Es cierto, conforme a lo manifestado en el contrato allegado.
10. Es cierto, conforme al contrato allegado.
11. En cuanto a este hecho, es parcialmente cierto referente a los servicios públicos, pero en cuanto a la retención en la fuente u otros impuestos no lo es.

- 12.** Es parcialmente cierto, conforme al contrato de arrendamiento, pero hay que aclarar que mis poderdantes siempre cancelaron lo concerniente a la cuota de administración.
- 12.1.** Es cierto.
- 13.** No es cierto.
- 13.1.** En cuanto a este hecho no es cierto, toda vez que los arrendadores fueron ellos quienes cancelaron dichas cuotas de administración y cuando los arrendatarios se enteraron de dicha situación inmediatamente procedieron a devolver el dinero a los aquí demandantes, tal y como consta en el HECHO 13.1 de la demanda.
- 13.1.1.** En cuanto a este hecho es totalmente falso, ya que nunca fueron publicados en el estado de morosos por parte de la administración de la agrupación urbanización techo 8, ni tampoco nunca fueron demandados ejecutivamente por parte de la administración del conjunto.
- 13.1.2.** En cuanto a este hecho, según manifestación de mi poderdante no le consta, porque a el nunca le llegó una notificación de dicho hecho.
- 13.1.3.** En cuanto a este hecho es parcialmente cierto, ya que como lo manifesté anteriormente mis poderdantes le cancelaron a los arrendadores lo adeudado por administración.
- 13.2.** Es falso, toda vez que mi poderdante siempre les ha cancelado dentro de los tiempos estipulados el canon de arrendamiento, motivo por el cual no existe ningún saldo por conceptos de cánones de arrendamiento.
- 13.2.1.** Falso, conforme a lo manifestado en el numeral anterior.
- 13.3.** En cuanto a este hecho es falso, toda vez que como ya lo manifesté anteriormente mi poderdante siempre ha realizado el pago de los cánones de arrendamiento, y aunado a lo anterior en el contrato no se pactaron intereses de mora.
- 14.** En cuanto a este hecho me atengo a lo que se logre demostrar dentro del presente proceso.
- 14.1.** En cuanto a este hecho, no me consta y me atengo a lo que se pruebe.
- 14.2.** En cuanto a este hecho, no me consta y me atengo a lo que se pruebe.
- 14.3.** En cuanto a este hecho, no me consta y me atengo a lo que se pruebe.
- 15.** En cuanto a este hecho me atengo a lo que se pruebe.
- 16.** En cuanto a este hecho, Es parcialmente cierto, toda vez que si se pactó una clausula penal, pero como ya lo he venido manifestando mis poderdantes no han incumplido el contrato de arrendamiento, motivo este por el cual no da lugar a que la misma se cobre.
- 17.** No es cierto, ya que los aquí demandados no han incumplido el contrato de arrendamiento
- 18.** Es cierto, toda vez que ellos no han incumplido el presente contrato de arrendamiento.
- 19.** En cuanto a este hecho, no me consta

De esta manera me permito hacer pronunciamiento frente a las pretensiones:

RESPECTO A LAS PRETENSIONES

Me permito manifestar mi oposición frente a todas y cada una de las pretensiones conforme a la INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA, LA TEMERIDAD Y LA MALA FE Y LAS MEJORAS REALIZADAS AL LOCAL COMERCIAL DE PARTE DE LOS ARRENDATARIOS, lo anterior teniendo en cuenta que mi poderdante no ha incumplido el contrato de arrendamiento.

De igual manera solicito se tenga en cuenta lo narrado en las siguientes:

EXCEPCIONES

1. Denominada – INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA

Los demandantes pretenden la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la restitución del inmueble objeto de este asunto, lo cual no da lugar toda vez que mi poderdante no ha incumplido el contrato de arrendamiento, tanto así que ya lleva veinte (20) años en dicho bien (local comercial), acreditándolo de la mejor manera ante el público, dándole un excelente good will, referente a la reputación, buen nombre y prestigio del establecimiento de comercio, realizándole mejoras para que este no decaiga, sea agradable y dándole un buen uso al inmueble de propiedad de los aquí demandantes, así como también ha realizado los pagos comprometidos de manera oportuna, es por ello y como ya lo manifesté en líneas anteriores que mi poderdante durante estos 20 años jamás ha incumplido el contrato de arrendamiento, que de no ser así este no habría durado tanto tiempo ocupando el local comercial objeto de este litigio, además que de este establecimiento de comercio depende económicamente mi poderdante y todo su núcleo familiar ya que es su única fuente de trabajo y subsistencia para acceder a un mínimo vital.

Aunado a lo anterior es importante tener en cuenta, respecto al cobro de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, que la misma no es procedente para la demanda declarativa que está cursando ante este despacho, de conformidad a lo normado por el artículo 484, Numeral 4 del C.G.P.

Por lo anterior esta excepción está llamada a prosperar.

2. Denominada- TEMERIDAD Y MALA FE

Todos y cada uno de los actos de la demanda, con respecto a las actuaciones del demandante, siempre estuvieron ceñidos a los más estrictos presupuestos de este principio constitucional y legal.

Es evidente que mi poderdante siempre ha actuado de buena fe durante el término en el cual ha sido arrendatario, cumpliendo a cabalidad con el objeto contractual, y sus obligaciones dentro del mismo.

Lo que queda claramente demostrado con esta demanda es la mala fe con la que los demandantes han venido actuando, ya que se están cobrando unos rubros que ya fueron cancelados por mi poderdante tal y como se evidencia con los soportes probatorios anexos con la demanda.

Además de que mi poderdante tiene muy bien acreditado el local comercial, ya que desde hace 20 años lo tiene ocupado, dándole el mejor uso, prestigio y nombre, y cumpliendo con todas sus obligaciones contractuales.

Tal como lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia, la buena fe se ha dicho siempre que equivale a obrar con lealtad, con rectitud, de manera honesta, en contraposición con el obrar de mala fe; y se entiende que actúa de mala fe quien pretende obtener ventajas o beneficios sin una suficiente dosis de probidad o pulcritud" (gaceta judicial Tomo LXXXVIII, pág. 223). Como lo expresó la Sala Civil de esta Corte en sentencia del 23 de junio de 1958.

Sobre esa buena fe ha explicado esta sala de la Corte:

"La buena fe que se encontrará debidamente probada, para exonerar, es la creencia razonable de no deber, pero no es una creencia cualquiera sino la debidamente fundada, pues aunque igualmente se ha admitido que corresponde a la que se ha dado en dominar la buena fe simple, que se diferencia de la buena fe exenta de culpa o calificada, debe entenderse, con todo, que es aquella que cabe definir como la conciencia de haber obrado legítimamente y con ánimo exento de fraude.

Conforme a lo anterior, es claro que los aquí demandantes, obran de mala fe ya que, al haber desconocido los valores reales pagados por mi poderdante está pretendiendo faltar a la verdad y de esta manera sacar provecho de una situación en la cual se están perjudicando los intereses de mi prohijado y se está afectando su patrimonio y a la vez se está vulnerando la administración de justicia.

También es importante resaltar que mi poderdante durante la época de pandemia, cuando todo estuvo estático durante más de un año, este jamás dejó de cumplir con las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, es por ello que con extrañeza se ve la mala fe y temeridad de los aquí demandantes.

Es por lo anterior que la demanda incoada esta llamada a no prosperar por dichas causales y excepciones propuestas anteriormente.

3. Denominada – MEJORAS

Es importante resaltar que mi poderdante ha realizado mejoras al inmueble objeto de este proceso, con el fin de mantenerlo en un excelente estado de conservación, teniendo en cuenta que el mismo está abierto al público y goza de muy buenas opiniones en las redes sociales, donde es calificado con 4.4 puntos, tal y como se observa con la documentación aportada, dichas mejoras son las que a continuación se relacionan:

- a. Cambio de piso a todo el local
- b. Enchape de todas las paredes del local
- c. Instalación de ventanas en vidrio y aluminio
- d. Instalación de puerta de vidrio de 10 mm de grosor.

Conforme a lo anterior dichas mejoras están dadas a prosperar y a reconocerse dentro de la presente demanda, ya que las mismas pueden ser justificadas por los obreros que realizaron dichas adecuaciones, así como también por los demandantes y demandados en el presente asunto y es por tal motivo que le solicito a su Señoría tenerlas en cuenta.

3.1. JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme a la manifestación de mi poderdante dichas mejoras y la instalación de las mismas se cuantifican en la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000), hecho este que puede corroborar el maestro de obra e instalador de las mismas señor HUGO HORACIO BENAVIDES, quien va ser llamado como testigo para este proceso.

4. Denominada – EXCEPCION GENERICA

Resolución sobre excepciones de que trata el ART. 282 del C.G.P.

“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación, y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”.

Con fundamento en lo anterior solicito a su Despacho respetuosamente, se acceda a las excepciones propuestas, se levanten las medidas cautelares practicadas y se condene en costas a la parte demandante.

PRUEBAS

DECLARACION DE PARTE

Solicito muy comedidamente a su Despacho, se sirva citar con las formalidades legales al señor **CARLOS ALFREDO LOPEZ ROJAS**, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad para que rinda declaración de parte dentro del presente asunto.

INTERROGATORIO DE PARTE

Cítese y hágase comparecer a los demandantes, para que absuelvan interrogatorio de parte que le formularé en forma verbal o mediante cuestionario que en sobre cerrado aportaré en la oportunidad de ley.

TESTIMONIALES

Sírvase recibir declaración a los siguientes personas mayores de edad, domiciliadas en Bogotá, conforme a la relación que de ellas hago a continuación, a fin de que expongan lo que les conste respecto a los hechos de la demanda, contestación de la demanda y excepciones propuestas, y lo demás que deseen agregar:

1. ADOLFO MIGUEL CRUZ PEDROZA, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 80.171.851 de Bogotá, quien recibe notificaciones en la carrera 78B No. 6-10 sur, local 1 de esta ciudad, correo electrónico: hermanosacruz19@hotmail.com

2. HUGO HORACIO BENAVIDES, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 79.962.652 de Bogotá, quien recibe notificaciones en la calle 2 sur No. 72B-58 de esta ciudad, no tiene correo electrónico.

DOCUMENTALES

Anexo los siguientes documentos:

1. Consignación realizada ante el Banco Agrario de Colombia por la suma de SIETE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$7.610.891) a la cuenta del juzgado 14 Civil Municipal de Bogotá a órdenes del proceso 2022-139, para poder ser escuchados en este proceso, conforme lo ordena la ley.
2. Comentarios y opiniones en redes sociales del establecimiento de comercio denominado REAL BROASTER FISH donde se habla de su buen nombre y good will.

NOTIFICACIONES

Solicito se tengan como tales para la demandante y los demandados las relacionadas en la demanda y en la contestación de la misma

Del señor Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Alfonso Contreras Diaz', written in a cursive style.

LUIS ALFONSO CONTRERAS DIAZ

C.C. No. 80.727.717 De Bogotá

T.P.N. 149.852 Del C.S de la J

26/01/2023 13:43 Cajero: maorodri

Oficina: 10 - CENTRO DE NEGOCIOS BOGOTA C

Terminal: B0010CJ042A8 Operación: 409489435

Transacción: RECEPCION PAGO DJ PIN INDIVI

Valor: \$7,610,891.00

Costo de la transacción: \$0.00

Iva del Costo: \$0.00

GMF del Costo: \$0.00

Secuencial PIN : 690870

Tipo ID consignante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID consignante : 80727717

Nombre consignante : LUIS ALFONSO CONTRERAS

Juzgado : 110012041014 014 CIVIL MUNICIPAL

Concepto : 1 DEPOSITOS JUDICIALES

Número de proceso : 11001400301420220013900

Tipo ID demandante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID demandante : 17138557

Demandante : GUILLERMO ULLOA GAITAN

Tipo ID demandado : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID demandado : 4080217

Demandado : CARLOS ALFREDO LOPEZ ROJAS

Forma de pago : EFECTIVO

Valor operación : \$7,610,891.00

Valor total pagado : \$7,610,891.00

Código de Operación : 263557272

Número del título : 400100008750744

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmelo al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de

Depósitos Judiciales

26/01/2023 01:28:03 PM

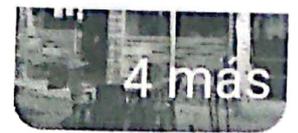
COMPROBANTE DE SOLICITUD	
Secuencial PIN	690870
Fecha Maxima Recepción	31/01/2023
Código y Nombre Oficina Origen	10 - CENTRO DE NEGOCIOS BOGOTA CENTRO
Código del Juzgado	110012041014
Nombre del Juzgado	014 CIVIL MUNICIPAL BOGOTA D.C
Concepto	1 - DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	PAGO CANON RESTITUCION INMUEBLE
Número de Proceso	11001400301420220013900
Tipo y Nro de Documento Demandante	CC - 17138557
Razón Social / Nombre Completo Demandante	GUILLERMO ULLOA GAITAN
Tipo y Nro de Documento Demandado	CC - 4080217
Razón Social / Nombre Completo Demandado	CARLOS ALFREDO LOPEZ ROJAS
Valor de la Operación	\$7.610.891,00
Valor Comisión	\$0,00
Valor IVA	\$0,00
Valor Total a Pagar	\$7.610.891,00
Medio de Pago	EFFECTIVO
Banco	N/A
Número Cheque	N/A
Número Cuenta	N/A
Estado	PENDIENTE

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000. servicio.clienta@bancoagrario.gov.co
www.bancoagrario.gov.co. NIT. 800.037.800-8.

Señor usuario, el medio de pago en esta solicitud debe coincidir con el presentado en la oficina. Si es cheque debe corresponder a Canje Local.

Restaurante especializado en pollo

Abierto



Resumen

Opiniones

Fotos

Acerca de

Opiniones de la Web

Restaurant Guru

4.4/5

132 opiniones

CÍVICO

4.3/5

3 votos

Calificar y escribir una opinión en Goo...



Opiniones

Todas

calidad 4

domicilio 4

fresco 3

Ordenar por

Más relevantes

Más recientes

Más alta

Más baja



FRANK RIVERA

Local Guide · 331 opiniones · 2013 fotos



★★★★★ Hace 7 meses

El pollo es d elo mejor nunca varían la receta, es delicioso desde haceas de 10 años, con 12 dólares comen 4 personas muy recomendado



Lizzethe Prada

Local Guide · 51 opiniones · 73 fotos



★★★★★ Hace 8 meses

Pollo rico, fresco y a un precio accesible (ni tan económico, ni tan costoso). Aunque disminuyeron la cantidad de los acompañantes,



★★★★★ Hace 3 años

Es uno de los sitios de mejor calidad en pollo broaster. Los domicilios son rápidos y el pollo es fresco. Durante los fines de semana suele haber mucha afluencia de personas a este restaurante ya que es reconocido por su sabor y calidad. De igual forma el servicio es muy bueno.



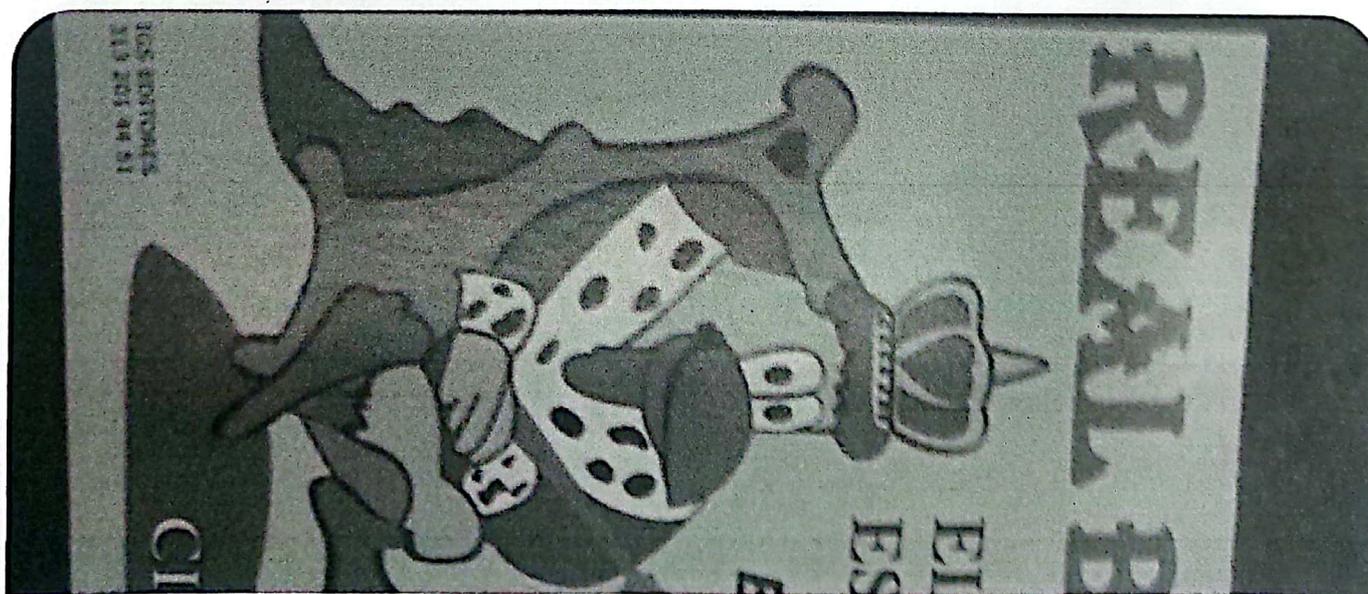
SANDRA ESPINEL FERREIRA

4 opiniones · 1 foto



★★★★★ Hace 4 años

Es muy rico el pollo broaster, también recomiendo el bagre y la mojarra. En general todo es delicioso



Poder, contestación, excepciones y consignación al despacho para ser escuchados 2022-00139.pdf

luis alfonso contreras diaz <lualcodi23@hotmail.com>

Vie 27/01/2023 12:50 PM

Para: Juzgado 14 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl14bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes, actuando como apoderado de la parte demandada señor CARLOS ALFREDO LOPEZ ROJAS, me permito aportar poder, contestación, excepciones y consignación al juzgado para ser escuchado dentro del proceso de restitución de inmueble 2022-00139.

Atte ,

LUIS ALFONSO CONTRERAS DIAZ

C.C 80.727.717

T.P 149.852

Enviado desde mi Samsung Mobile de Claro

Obtener [Outlook para Android](#)