

## Contestación Demanda Rad 2021 - 00067

Pablo Palencia <pablo\_palencia@yahoo.es>

Lun 21/11/2022 16:03

Para: Juzgado 15 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo, adjunto a este correo allego contestación demanda rad 2021 - 00067, agradezco la atención prestada.

Cordialmente;

**JUAN PABLO PALENCIA**  
**C.C. No. 79.986.727**  
**T.P. No. 251459**  
[pablo\\_palencia@yahoo.es](mailto:pablo_palencia@yahoo.es)  
**Celular 3103086728**

**Señora**  
**JUEZ 15 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.D.C**  
**E. S. D.**

**RADICADO: 2021 – 00067**

**DEMANDANTE: HERNANDO ROJAS BAQUERO**

**DEMANDADOS: HÉCTOR ALONSO NIETO GUEVARA**  
**MADELYNE FONSECA VARELA**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA**

**JUAN PABLO PALENCIA PEÑA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía No 79.986.727 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No 251.459 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado de la señora **MADELYNE FONSECA VARELA**, respetuosamente le manifiesto a la señora juez que, dentro del término legal, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE DEMANDA**, formulada por la parte demandante señor **HERNANDO ROJAS BAQUERO**, de la siguiente manera:

### **EN CUANTO A LOS HECHOS**

**FRENTE AL HECHO 1:** **ES CIERTO** conforme se observa en los folios de matrícula inmobiliaria y en los contratos de arrendamiento aportados por parte del apoderado del demandante.

**FRENTE AL HECHO 2:** **ES CIERTO** conforme se observa en los folios de matrícula inmobiliaria y en los contratos de arrendamiento aportados por parte del apoderado del demandante

**FRENTE AL HECHO 3:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el transcurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 4:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el transcurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 5:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el transcurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 6:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el transcurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 7:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el transcurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 8:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el transcurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 9:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el transcurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 10:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el transcurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 11:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 12:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 13:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 14:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 15:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 16:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 17:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 18:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 19:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 20:** **ES CIERTO.**

**FRENTE AL HECHO 21:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 22:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 23:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 24:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 25:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 26:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 27:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 28:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 29:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 30:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 31:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 32:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 33:** **PARCIALMENTE CIERTO**, frente a que mi poderdante recibió dicha comunicación, respecto a que mi poderdante sea tenedora del inmueble objeto de la demanda no es cierto, también es de tener en cuenta que en el documento aquí mencionado indica aparente causal de terminación de contrato de arrendamiento y solicitud de restitución del local comercial se efectúa por "la mora en la firma y entrega de los contratos", causal que no está determinada en los contratos que firmo el arrendatario señor **HECTOR ALONSO NIETO GUEVARA**

**FRENTE AL HECHO 34:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 35:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 36:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Respetuosamente manifiesto al Señor Juez que, en mi calidad de apoderado de la demandada **MADELEYNE FONSECA VARELA**, ME OPONGO a todas y cada una de las pretensiones aquí solicitadas por la parte demandante, y le solicito a su Señoría se declaren probadas las excepciones que procedo a enunciar:

### **EXCEPCIONES DE MERITO**

#### **EXCEPCION DENOMINADA La NO COINCIDENCIA ENTRE LA CAUSAL INVOCADA PARA DEMANDADA DE RESTITUCIÓN CONTRA LA CAUSAL MENCIONADA EN EL SUPUESTO AVISO DE TERMINACIÓN REMITIDO POR EL ARRENDADOR**

En de hacer ver al despacho que, en la presente demanda, la causal invocada para solicitar la restitución de inmueble arrendado por el demandante señor **HERNANDO ROJAS BAQUERO**, es la contenida en el numeral 3º del Artículo 518 de Código de Comercio, el cual indica:

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

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

Pero si revisamos el correo remitido por el arrendador al arrendatario denominado:

“Aviso de terminación de contrato de arrendamiento de local comercial”, en este se informa que:

“Al tenor del art. 520 del código de comercio y considerando que el inmueble necesita ser intervenido previamente en razón al deterioro normal y posteriormente ocuparlo directamente por el arrendador propietario... Así las cosas, le recuerdo señor arrendatario que una vez finalizado el periodo en el contrato debe entregar pacíficamente el inmueble arrendado...”. En la mencionada comunicación no se plasmó con claridad a qué numeral del artículo 518 del Código de Comercio se acogía el arrendador para evitar que operara el derecho de renovación del contrato de arrendamiento a favor del empresario.

Por lo tanto, es claro que, no tiene coincidencia en la causal invocada para promover la presente acción con lo informado por el arrendador en la comunicación antes mencionada; y, al no ser coincidentes, esto genera incurrir en error al arrendatario, incluso podría estar violando derechos fundamentales como lo son el debido proceso, teniendo en cuenta el tiempo que lleva el aquí demandado señor **HECTOR ALONSO NIETO GUEVARA** como arrendatario del predio y Good Will adquirido por más de 10 años

Es por lo expuesto anteriormente que la presente excepción está llamada a prosperar, y, por consiguiente, solicito respetuosamente al Señor Juez, se sirva declararla probada.

### **EXCEPCION DENOMINADA FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA.**

Téngase en cuenta su señoría que no existe legitimidad en la causa por pasiva teniendo en cuenta que:

Mi poderdante nunca suscribió contrato con el aquí demandante, como arrendataria y/o codeudora de los mismo, se evidencia en la documentación aportada por el aquí demandante que tanto los contratos como las supuestas conciliaciones, nunca mi poderdante señora **MADELEYNE FONSECA VARELA** se obligó con el aquí demandante.

Es de tener en cuenta su señoría que la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** en sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519, Magistrada Ponente **DRA. LUZ MARINA DÍAZ RUEDA** manifiesta lo siguiente:

“La legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción, sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria”

Ahora bien

“La legitimación en la causa por el lado activo, es la identidad del demandante con el titular del derecho subjetivo, es decir, con quien tiene vocación jurídica para reclamarlo y, por el lado pasivo, es la identidad del demandado con quien tiene el deber correlativo de satisfacer el derecho” (Sentencia de 13 de febrero de 1996, exp. 11.213)

“La legitimación es, por lo tanto, un presupuesto material de la sentencia de mérito favorable al demandante o al demandado<sup>2</sup>. Con relación al tema de la legitimación en la causa, la sección segunda del Honorable Consejo de Estado, en sentencia del 25 de marzo de 2010” (Sentencia de 1º de marzo de 2006, exp. 15.348)

En expediente 05001-23-31-000-2000-02571-01 (1275-08), **MP Dr. GUSTAVO EDUARDO GOMEZ ARANGUREN**, sostuvo:

“...En reciente jurisprudencia, esta Corporación ha manifestado en cuanto a la legitimación en la causa, que la misma no es constitutiva de excepción de fondo sino que se trata de un presupuesto necesario para proferir sentencia de mérito favorable bien a las pretensiones del demandante, bien a las excepciones propuestas por el demandado. Así mismo, ha diferenciado entre la legitimación de hecho y la legitimación material en la causa, siendo la legitimación en la causa de hecho la relación procesal existente entre demandante legitimado en la causa de hecho por activa y demandado legitimado en la causa de hecho por pasiva y nacida con la presentación de la demanda y con la notificación del auto admisorio de la misma quien asumirá la posición de demandado; dicha vertiente de la legitimación procesal se traduce en facultar a los sujetos litigiosos para intervenir en el trámite del plenario y para ejercer sus derechos de defensa y de contradicción; **la legitimación material, en cambio, supone la conexión entre las partes y los hechos constitutivos del litigio, ora porque resultaron perjudicadas, ora porque dieron lugar a la producción del daño.** En un sujeto procesal que se encuentra legitimado de hecho en la causa no necesariamente concurrirá, al mismo tiempo, legitimación material, **pues ésta solamente es predicable de quienes participaron realmente en los hechos que han dado lugar a la instauración de la demanda o, en general, de los titulares de las correspondientes relaciones jurídicas sustanciales; por consiguiente, el análisis sobre la legitimación material en la causa se contrae a dilucidar si existe, o no, relación real de la parte demandada o de la demandante con la pretensión que ésta fórmula o la defensa que aquella realiza**, pues la existencia de tal relación constituye condición anterior y necesaria para dictar sentencia de mérito favorable a una o a otra...” (Negrita fuera de texto)

Así las cosas, queda claro que la legitimación en la causa no es un presupuesto procesal, en razón de que no afecta el procedimiento, más bien es la relación jurídico material que existe entre el demandante y quien debe ser demandado. Es pues, un asunto sustancial. Ahora, si bien es cierto que la legitimación en la causa es un asunto sustancial, y los asuntos de este tipo por regla general deben ser decididos en la sentencia, también lo es que la ley 1437 de 2011 en su artículo 180, con la finalidad de evitar sentencias inhibitorias, consagró la facultad – deber para el Juez de dar por terminado el proceso en la primera audiencia, si encuentra que no existe legitimación en la causa, bien por activa o bien por pasiva. Sin embargo, se debe precisar, que no en todos los casos la legitimación en la causa debe aparecer probada para la audiencia inicial, porque como se dijo esta es un presupuesto de la sentencia de fondo, lo que ocurre es que hay casos en los cuales, la falta de legitimación aparece clara incluso desde la demanda y no tiene sentido tramitar todo el proceso, cuando esa situación puede remediarse a tiempo; y el caso típico, es cuando se demanda a un entidad diferente a aquella que expidió el acto. Es claro, que la

facultad a que se hace mención, no es para cuando no se encuentra probada la legitimación en la causa en la primera audiencia, sino para cuando es claro en la primera audiencia que no hay legitimación en la causa.

Conforme a lo expuesto anteriormente solicito respetuosamente al señor juez se sirva declarar la prosperidad de la siguiente excepción y no acceder a lo pretendido por la parte actora.

### **EXCEPCIÓN GENÉRICA**

En virtud del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal en materia de excepciones, frente a los poderes oficiosos del Juez, es necesario afirmar que lo fundamental no es la relación de los hechos que configuran una determinada excepción, sino la prueba de los mismos, por ende, si su Señoría encuentra probados los hechos que la constituyen deberá reconocerla oficiosamente. Por lo anterior, solicito al Señor Juez ordenar de oficio la práctica de las pruebas pertinentes, así como declarar oficiosamente, las excepciones que aparezcan probadas de conformidad con el ordenamiento procesal

### **PRUEBAS**

Ruego a su Señoría decretar las siguientes pruebas:

#### **1. INTERROGATORIO DE PARTE.**

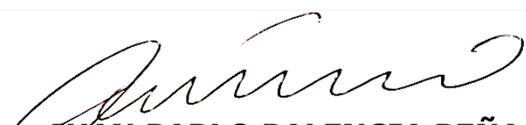
- Solicito Señor Juez se sirva señalar fecha y hora para que comparezcan a su despacho el señor **HERNANDO ROJAS BAQUERO**, para que absuelvan el interrogatorio de parte que le practicaré de manera oral o escrita con exhibición de documentos, y que versara sobre los hechos de la demanda la contestación, las excepciones y la contestación de las mismas si las hubiere.
- Solicito Señor Juez se sirva señalar fecha y hora para que comparezcan a su despacho el señor **HÉCTOR ALONSO NIETO GUEVARA**, para que absuelvan el interrogatorio de parte que le practicaré de manera oral o escrita con exhibición de documentos, y que versara sobre los hechos de la demanda la contestación, las excepciones y la contestación de las mismas si las hubiere.

### **NOTIFICACIONES**

La parte demandante recibirá notificaciones en las direcciones indicadas en la demanda.

El suscrito las recibirá en la secretaria de su despacho y/o en la Avenida Jiménez No 10-34 de la ciudad de Bogotá D.C., Correo electrónico: [pablo\\_palencia@yahoo.es](mailto:pablo_palencia@yahoo.es) , Celular: 310-3086728.

cordialmente,

  
**JUAN PABLO PALENCIA PEÑA**  
C.C. N.º 79.986.727 de Bogotá  
T.P. No. 251459 del C.S.J.  
[pablo\\_palencia@yahoo.es](mailto:pablo_palencia@yahoo.es)

3103086728

**Señora**  
**JUEZ 15 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.D.C**  
**E. S. D.**

**RADICADO: 2021 – 00067**

**DEMANDANTE: HERNANDO ROJAS BAQUERO**

**DEMANDADOS: HÉCTOR ALONSO NIETO GUEVARA**  
**MADELEYNE FONSECA VARELA**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA**

**ANDREA KATHERINE PUENTES GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderada del señor **HÉCTOR ALONSO NIETO GUEVARA**, respetuosamente le manifiesto a la señora juez que, dentro del término legal, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE DEMANDA**, formulada por la parte demandante señor **HERNANDO ROJAS BAQUERO**, de la siguiente manera:

### **EN CUANTO A LOS HECHOS**

**FRENTE AL HECHO 1:** **ES CIERTO** conforme se observa en los folios de matrícula inmobiliaria y en los cinco (05) contratos de arrendamiento aportados con la demanda.

**FRENTE AL HECHO 2:** **ES CIERTO**; sin embargo, valga la pena resaltar que en el contrato de arrendamiento que aquí se menciona, se pactó la vigencia por un término de TRES (03) AÑOS.

**FRENTE AL HECHO 3:** **ES CIERTO.**

**FRENTE AL HECHO 4:** **NO ES CIERTO**, dicho contrato se suscribió el día 13 octubre de 2010.

**FRENTE AL HECHO 5:** **ES CIERTO.**

**FRENTE AL HECHO 6:** **NO ES CIERTO**, ya que lo descrito y manifestado por la apoderada de la parte demandante en este hecho, no se evidencia que exista clausula alguna donde conste lo aquí dicho.

**FRENTE AL HECHO 7:** **NO ES CIERTO**, ya que dicha descripción que manifiesta la apoderada de la parte demandante en este hecho, no hace referencia a lo dicho en la cláusula quinta y en los párrafos 1 y 2 del contrato.

**FRENTE AL HECHO 8:** **ES CIERTO.**

**FRENTE AL HECHO 9:** **NO ES CIERTO**, ya que lo descrito y manifestado por la apoderada de la parte demandante en este hecho, no se evidencia que exista clausula alguna donde conste lo aquí dicho.

**FRENTE AL HECHO 10:** **NO ES CIERTO**, ya que dicha descripción que manifiesta la apoderada de la parte demandante en este hecho, no hace referencia a lo dicho en la cláusula quinta y en los párrafos 1 y 2 del contrato.

**FRENTE AL HECHO 11:** **ES CIERTO.**

**FRENTE AL HECHO 12:** **ES CIERTO.**

**FRENTE AL HECHO 13:** **NO ES CIERTO**, ya que lo descrito y manifestado por la apoderada de la parte demandante en este hecho, no se evidencia que exista clausula alguna donde conste lo aquí dicho.

**FRENTE AL HECHO 14:** **NO ES CIERTO**, ya que dicha descripción que manifiesta la apoderada de la parte demandante en este hecho, no hace referencia a lo dicho en la cláusula quinta y en los párrafos 1 y clausula octava del contrato.

**FRENTE AL HECHO 15:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 16:** **PARCIALMENTE CIERTO**, es cierto que efectivamente se consignó el valor aquí mencionado, pero no es cierto que no se haya querido suscribir otro contrato, se efectuó dicha consignación porque el arrendatario no quería recibir el dinero y hacer incurrir en mora a mi poderdante, por lo que en la misma comunicación se le solicito informar cuenta bancaria para consignar los futuros cánones de arrendamientos que se pudieran causar debido a la renovación y/o prórroga automática del contrato aquí relacionado.

**FRENTE AL HECHO 17:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 18:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 19:** **PARCIALMENTE CIERTO**, es cierto que efectivamente se concilio lo mencionado como "primero y segundo" de dicho documento, pero no es cierto que se encuentre en con daños graves y afectaciones a la estructura del inmueble.

**FRENTE AL HECHO 20:** **ES CIERTO.**

**FRENTE AL HECHO 21:** **PARCIALMENTE CIERTO**, es cierto que se firmó dicho contrato, pero no es cierto que la vigencia fuera cerrada a un año, si se revisa la cláusula cuarta llamada vigencia se encuentra que la misma habla de la prórroga.

**FRENTE AL HECHO 22:** **PARCIALMENTE CIERTO**, cierto que se haya conciliado respecto de los daños que se puedan ocasionar al inmueble durante la ejecución del contrato, no es cierto que mi poderdante se hubiere comprometido a pagar arreglos por destrucción, demolición, derribamiento o cambios de la estructura de la oficina de 14 mts cuadrados en plancha y con ventana de aluminio en el primer piso, es de aclarar que dicha modificación se realizó en el año 2010 con la vigencia del primer contrato y fue autorizada por el arrendador de su época.

**FRENTE AL HECHO 23:** **NO ME CONSTA** que se pruebe, me atengo a lo que se pruebe en el trascurso del proceso.

**FRENTE AL HECHO 24:** **ES CIERTO**, conforme a la cláusula del contrato.

**FRENTE AL HECHO 25:** **PARCIALMENTE CIERTO**, es cierto que inicialmente se pactó un periodo igual a un año, no es cierto que la vigencia fuera cerrada a un año, si se revisa la cláusula cuarta llamada vigencia se encuentra que la misma habla de la prórroga.

**FRENTE AL HECHO 26:** **NO ES CIERTO**, téngase en cuenta que la cláusula cuarta llamada vigencia se encuentra que la misma habla de prórroga; además la suscripción de diferentes contratos de arrendamiento entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble y con la misma destinación comercial, conllevan a una continuidad del contrato de arrendamiento y a la protección del empresario que logra demostrar que ejerce su actividad comercial por un periodo superior a dos años; para el caso concreto, mi representado lleva desarrollando y ejerciendo su actividad comercial por más de diez años en el mismo inmueble.

**FRENTE AL HECHO 27:** **NO ES CIERTO**, mi poderdante nunca se comprometió a lo aquí manifestado, prueba de ello es la misma clausula decima sexta, que allí no se evidencia lo dicho aquí, y mucho menos que se compromete a pagar dichos daños.

**FRENTE AL HECHO 28:** **NO ES CIERTO**, mi poderdante nunca se comprometió a lo aquí manifestado, prueba de ello es la misma clausula decima sexta, que allí no se evidencia lo dicho aquí, y mucho menos que se compromete a pagar dichos daños.

**FRENTE AL HECHO 29:** **ES CIERTO**; es preciso resaltar que el arrendador/propietario nunca realizo el mantenimiento adecuado y que le correspondía a esta parte del inmueble.

**FRENTE AL HECHO 30:** **NO ES CIERTO**, toda vez que en la comunicación referida no indica con precisión que la pretendida entrega del local solicitada por el arrendador debiera realizarse el 2 de noviembre de 2020, es preciso resaltarle al Despacho que en la comunicación aquí referida no se indicó con precisión cual es la causal invocada para que opere el desahucio, por consiguiente, el empresario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, toda vez que la ocupación del inmueble por parte de mi poderdante data del 13 de octubre de 2010 teniendo una continuidad del mismo por casi 11 años, adicional a lo anterior mi poderdante manifiesta que a su consideración el inmueble no requiere ser reconstruido, ni reparado con obras que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación total del predio, (prueba de esto se allega registro fotográfico)

**FRENTE AL HECHO 31:** **NO ES CIERTO**, mi poderdante manifiesta no haber recibido dicha comunicación allegada al expediente.

**FRENTE AL HECHO 32:** **NO ES CIERTO**, mi poderdante manifiesta no haber recibido dicha comunicación allegada al expediente

**FRENTE AL HECHO 33:** **PARCIALMENTE CIERTO**, en relación a que en el mismo documento se indica que la aparente causal de terminación de contrato de arrendamiento y solicitud de restitución del local comercial se efectúa por "*la mora en la firma y entrega de los contratos*".

**FRENTE AL HECHO 34:** **NO ES CIERTO**, lo manifestado por la parte demandante en este punto, teniendo en cuenta que con la presentación de la demanda

no se aportan documentos o soporte que manifiesten lo relacionado en este hecho. Aunado a lo aquí narrado desvirtúa la causal con la cual se pretende fundamentar la presente demanda, por lo que me permito aportar registro fotográfico del estado actual del inmueble, que, a modo de ver del demandado, si son necesarias la realización de reparaciones estructurales del predio, pero que no implican la desocupación del mismo.

**FRENTE AL HECHO 35:** **NO ES CIERTO**, mi prohijado a la fecha continúa ostentando la calidad de arrendatario del local comercial consecutivamente desde el 13 de octubre de 2010 y como las comunicaciones relacionadas en los hechos anteriores no cumplen con las formalidades de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, por consiguiente, el contrato se ha renovado y/o prorrogado automáticamente.

**FRENTE AL HECHO 36:** El hecho no presenta claridad para pronunciarnos al respecto, al parecer hace denotar que mi prohijado continúa realizando el pago del canon cumplidamente; adicionalmente se informa al Despacho que los cánones de arrendamiento se han venido cancelado oportunamente y con su correspondiente incremento.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Respetuosamente manifiesto al Señor Juez que, en mi calidad de apoderada del demandado **HÉCTOR ALONSO NIETO GUEVARA**, ME OPONGO a todas y cada una de las pretensiones aquí solicitadas por la parte demandante, y le solicito a su Señoría se declaren probadas las excepciones que procedo a enunciar:

#### **EXCEPCIONES DE MERITO**

**PRIMERA: FALTA DE IDENTIDAD ENTRE LA CAUSAL DE RESTITUCION INVOCADA EN LA DEMANDA: NUMERAL 3º DEL ARTICULO 518 DEL CODIGO DE COMERCIO; Y, LO MENCIONADO EN EL CORREO REFERENCIADO: "AVISO DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL"**

En este aspecto es importante resaltar al Despacho que, conforme se logra evidenciar en la presente demanda (concretamente en el escrito mediante el cual se subsanó la demanda), la causal de restitución de inmueble arrendado invocada por el demandante señor HERNANDO ROJAS BAQUERO, es la contenida en el numeral 3º del Artículo 518 de Código de Comercio, la cual indica:

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

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

Sin embargo, en el correo remitido por el arrendador al arrendatario denominado: "Aviso de terminación de contrato de arrendamiento de local comercial", se indicó que: "Al tenor del art. 520 del código de comercio y considerando que el inmueble necesita ser intervenido previamente en razón al deterioro normal y posteriormente ocuparlo

directamente por el arrendador propietario... Así las cosas, le recuerdo señor arrendatario que una vez finalizado el periodo en el contrato debe entregar pacíficamente el inmueble arrendado...". En la mencionada comunicación no se plasmó con claridad a qué numeral del artículo 518 del Código de Comercio se acogía el arrendador para evitar que operara el derecho de renovación del contrato de arrendamiento a favor del empresario.

Por consiguiente, no existe identidad en la causal invocada para promover la presente acción con lo manifestado por el arrendador en la comunicación antes mencionada; y, al no ser coincidentes, esto ha generado para el arrendatario una incertidumbre e inseguridad sobre sus derechos como comerciante, que ha venido desarrollando su objeto social en el inmueble arrendado por un periodo superior a diez años, cumpliendo cabalmente con sus obligaciones derivadas del vínculo contractual.

Es por lo expuesto anteriormente que la presente excepción está llamada a prosperar, y, por consiguiente, solicito respetuosamente al Señor Juez, se sirva declararla probada.

### **SEGUNDA: RENOVACION O PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Indica el artículo 518 del Código de Comercio, que: "el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo..."; y conforme a los contratos de arrendamiento aportados con la presentación de la demanda, se logra evidenciar que el arrendatario ha ocupado por un poco más de diez años consecutivos el inmueble con el mismo establecimiento de comercio; es decir, el señor HÉCTOR ALONSO NIETO GUEVARA, tiene derecho a que le se sea renovado el contrato.

Así mismo la norma en mención, indica con precisión los casos en los que no operaría la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento:

- "1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."

Aunado a lo anterior, el artículo 520 del Código civil indica:

"En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente."

Es aquí donde retomamos lo arriba manifestado en relación a que, el arrendador en la comunicación remitida al empresario, no manifestó con claridad y precisión el caso o causal a la que se acogía para efectuar el respectivo desahucio; razón por la cual, operó de manera automática la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento en favor

del arrendatario, no asistiéndole al arrendador fundamento para que le prosperen sus pretensiones.

Por lo anteriormente expuesto, la presente excepción está llamada a prosperar, y, por consiguiente, solicito respetuosamente al Señor Juez, se sirva declararla probada.

### **TERCERA: INOPERANCIA Y/O INEFICACIA DEL "DESAHUCIO".**

Retomamos íntegramente lo expuesto en la excepción anterior y denominada "RENOVACION O PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"; manifestando adicionalmente, que no le asiste al arrendatario obligación alguna de restituir el inmueble arrendado, toda vez que el "desahucio" que pretendió realizar el arrendador con la comunicación remitida al empresario, no se cumplió a cabalidad con la disposición legal, toda vez que no se indicó con precisión y claridad el numeral o numerales a que hace referencia el artículo 518 del Código de Comercio.

Ruego respetuosamente al Señor Juez, se sirva declarar probada la presente excepción.

### **CUARTA: EXCEPCIÓN GENÉRICA**

En virtud del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal en materia de excepciones, frente a los poderes oficiosos del Juez, en necesario afirmar que lo fundamental no es la relación de los hechos que configuran una determinada excepción, sino la prueba de los mismos, por ende, si su Señoría encuentra probados los hechos que la constituyen deberá reconocerla oficiosamente. Por lo anterior, solicito al Señor Juez ordenar de oficio la práctica de las pruebas pertinentes, así como declarar oficiosamente, las excepciones que aparezcan probadas de conformidad con el ordenamiento procesal

### **PETICION ESPECIAL Y/O SUBSIDIARIA**

Teniendo en cuenta que la causal de restitución invocada en la presente acción es únicamente la contenida en el numeral 3º del Artículo 518 de Código de Comercio: "... 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva"; es preciso resaltar en este momento al Señor Juez, que conforme a los preceptos del artículo 521 del Código de Comercio, que una vez se hayan realizado las reparaciones o reconstrucciones al inmueble objeto del presente asunto, el propietario le debe conceder a mi poderdante y arrendatario señor HÉCTOR ALONSO NIETO GUEVARA, el derecho de preferencia como anterior arrendatario del local reconstruido.

"Artículo 521. El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo.

PARÁGRAFO. Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento.

Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad.”

### **CUMPLIMIENTO DE LOS PRECEPTOS DEL ARTICULO 384 DEL C.G.P.**

Teniendo en cuenta esta disposición legal, me permito allegar los soportes de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los tres (3) últimos períodos, realizado directamente y a favor de aquel del arrendador.

### **PRUEBAS**

Ruego a su Señoría decretar las siguientes pruebas:

#### **1. INTERROGATORIO DE PARTE.**

Solicito Señor Juez se sirva señalar fecha y hora para que comparezcan a su despacho el señor **HERNANDO ROJAS BAQUERO**, para que absuelvan el interrogatorio de parte que le practicaré de manera oral o escrita con exhibición de documentos, y que versara sobre los hechos de la demanda la contestación, las excepciones y la contestación de las mismas si las hubiere.

#### **2. DOCUMENTALES.**

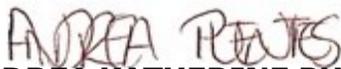
1. Las aportadas con la demanda.
2. Registro fotográfico donde se evidencia que no sería necesaria la desocupación absoluta del inmueble para efectuar reparaciones.
3. Soporte de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los tres (3) últimos períodos, realizado directamente y a favor de aquel del arrendador.

### **NOTIFICACIONES**

La parte demandante recibirá notificaciones en las direcciones indicadas en la demanda.

La suscrita las recibirá en la secretaria de su despacho y/o en la Avenida Jiménez No 10-34 oficina 706 de la ciudad de Bogotá D.C., Correo electrónico: [andrapuentesgomez@gmail.com](mailto:andrapuentesgomez@gmail.com) Celular: 310-8134084.

Cordialmente,



**ANDREA KATHERINE PUENTES GÓMEZ**  
**C.C. No. 1.018.452.097 de Bogotá.**  
**T.P No. 298.096 del C.S.J.**

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## PROCESO 2021- 0067

### 1. Fotografía fachada frontal

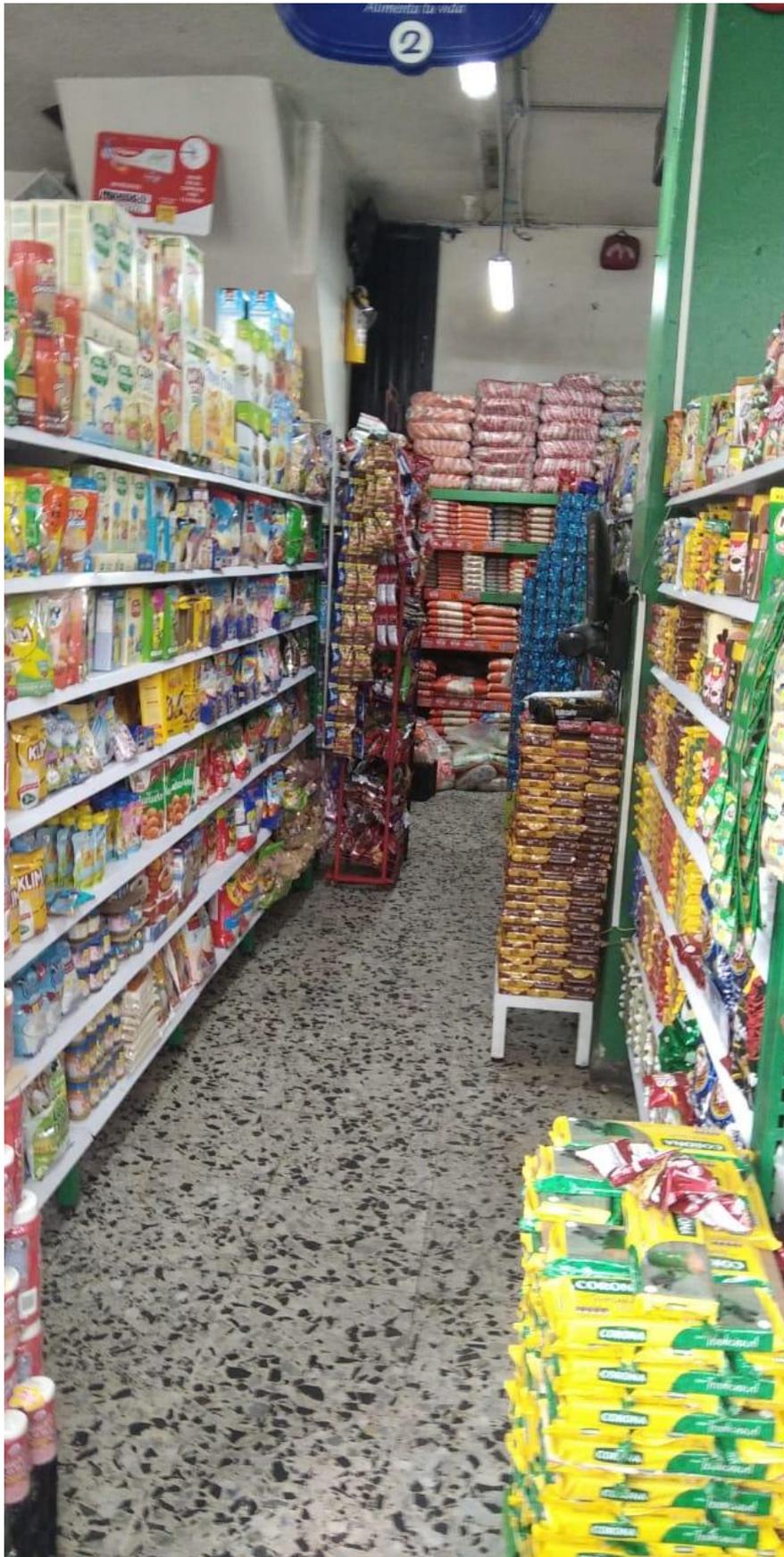


### 2. Fotografía fachada lateral



3. Fotografía ingreso primer piso, donde se evidencia que se encuentra en buen estado, con desgaste natural por uso, que no amerita ser desocupado el local comercial.







4. Planta segundo piso en la que se evidencia un deterioro en el piso el cual a consideración del arrendatario podrá ser reparado sin desocupar el inmueble arrendado



5. En esta fotografía se evidencia el punto que requiere reparación del piso de la segunda planta, el cual es utilizado como bodega.



6.





## Mis transferencias y Avances

### Resultado de la transacción

 Transacción exitosa.

**FECHA Y HORA**  
3 noviembre 2021 12:23 pm

IP: 191.156.52.75

**NÚMERO DE TRANSACCIÓN**  
APII1307326634049900

**NÚMERO DE CONFIRMACIÓN**  
99005WBO

**PRODUCTO ORIGEN**  
Cuentamiga / HECTOR ALONSO NIETO GUEVARA \*\*\*\*\*7598

### Información del producto destino

**BANCO**  
Banco de Bogotá

**PRODUCTO DESTINO**  
CUENTA CORRIENTE 068053222

### Información del destinatario

**NOMBRE DESTINATARIO**  
Hernando Rojas

**IDENTIFICACIÓN DEL DESTINATARIO**  
CC 11405704

### Información de la transferencia

**VALOR**  
\$8.153.000,00

**CONCEPTO**  
Arriendo noviembre

**COSTO DE LA TRANSACCIÓN**  
\$0,00

## Mis transferencias y Avances



### Resultado de la transacción



Transacción exitosa.

**FECHA Y HORA**

3 diciembre 2021 10:55 am

IP: 191.156.181.32

**NÚMERO DE TRANSACCIÓN**

APII1337325037001686

**NÚMERO DE CONFIRMACIÓN**

16866AX9

**PRODUCTO ORIGEN**

Cuentamiga / HECTOR ALONSO NIETO GUEVARA \*\*\*\*\*1472

### Información del producto destino

**BANCO**

Banco de Bogotá

**PRODUCTO DESTINO**

CUENTA CORRIENTE 068053222

### Información del destinatario

**NOMBRE DESTINATARIO**

Hernando Rojas

**IDENTIFICACIÓN DEL DESTINATARIO**

CC 11405704

### Información de la transferencia

**VALOR**

\$8.153.000,00

**CONCEPTO**

Arriendo diciembre

**COSTO DE LA TRANSACCIÓN**

\$0,00

**Fwd: Contestación de demanda proceso 2021-0067**ANDREA PUENTES <[andreapuentesgomez@gmail.com](mailto:andreapuentesgomez@gmail.com)>

Mar 11/01/2022 15:55

Para: [rbolivarj@gmail.com](mailto:rbolivarj@gmail.com) <[rbolivarj@gmail.com](mailto:rbolivarj@gmail.com)>CC: Juzgado 15 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <[cmpl15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

Cordial saludo,

Para su conocimiento y fines pertinentes.

**Andrea Katherine Puentes Gómez**

Cel 3108134084

TP. 298.096 del C.S de la J.

----- Forwarded message -----

De: **ANDREA PUENTES** <[andreapuentesgomez@gmail.com](mailto:andreapuentesgomez@gmail.com)>

Date: mar, 11 ene 2022 a las 15:51

Subject: Contestación de demanda proceso 2021-0067

To: <[cmpl15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

Cordial saludo,

Adjunto archivo para su respectivo trámite.

Cordialmente,

**Andrea Katherine Puentes Gómez**

Cel 3108134084

TP. 298.096 del C.S de la J.

--

Cordialmente,

**Andrea Katherine Puentes Gómez**

Cel 3108134084

Enviado desde mi iPhone