YOHANA ANDREA MENDOZA MONGUI
ABOGADA.

Señor:
JUEZ 31 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
BOGOTÁ D.C.

Ref.: PROCESO Nº 2023-00817
DECLARATIVA DE **LUIS ERNESTO JAIMES AMADO**
Contra**: SANTIAGO AGUJA Y OTROS.**

YOHANA ANDREA MENDOZA MONGUI, mayor de edad y vecina de Bogotá DC, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderada de la parte demandada, y estando en término para ello me permito adicionar el escrito de contestación de demanda y excepción presentada, lo anterior, toda vez que sobrevino una nueva demanda notificada el día 02 de octubre de 2023, así las cosas, complementando lo ya manifestado en el escrito presentado el 25 de septiembre de 2023, me permito proponer una nueva excepción así:

PLEITO PENDIENTE: Teniendo en cuenta que el día 02 de octubre de 2023, me fue notificado el auto admisorio de la demanda DECLARATIVA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO que contra mis poderdantes CARLOS ERNESTO GARZON MONGUY Y JESUS SANTIAGO AGUJA FORERO cursa en el Juzgado 5 de pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá D.C., con el radicado #2023-0803, teniendo dicho proceso pretensiones idénticas, mismas partes y el proceso está fundamentado en los mismos hechos (nótese que el escrito de la demanda es muy similar, por no decir idéntico) comedidamente me permito solicitar se declare probada dicha excepción conjuntamente con el COBRO DE LO NO DEBIDO, y se ordene la terminación del presente asunto.

Adjunto copia del auto admisorio y escrito de la demanda.

De Ud.

YOHANA ANDREA MENDOZA MONGUI
C.C. 52.462.211 DE BOGOTA DC.
T.P. 256.195 C.S.J.
CRA 8 # 16-88 OFICINA 405
TELS. 3204529167-3183909455
EMAIL: andrea3632@hotmail.com

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá

Bogotá D.C, 06 de julio de 2023
Ref. 2023-0803

Por aparecer reunidos los requisitos previstos por el artículo 82 y concordantes del C.G.P., al igual que los contemplados en los artículos 384, 368 y siguientes *ibidem*, el Juzgado

RESUELVE

ADMITIR la presente demanda de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO promovida por **LUIS ERNESTO JAIMES AMADO** contra **JESUS SANTIAGO AGUJA FORERO y CARLOS ERNESTO GARZON MONGUY.**

A la presente demanda, imprímasele el trámite del proceso VERBAL SUMARIO reglado en los artículos 392 y siguientes *ejusdem*.

De la demanda y sus anexos, córrase traslado a la parte demandada en la forma indicada en el inciso 2° del artículo 91 *ibidem* y por el término de diez (10) días, de conformidad con el artículo 391 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE esta providencia a la parte demandada, al tenor de los artículos 291 y 292 de la citada codificación, en concordancia con el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022.

Se reconoce personería al(a) abogado(a) **ALBERTO ESTRADA MONTOYA** como apoderado(a) judicial de la parte demandante en la forma, términos y para los fines del poder conferido (Art. 74, y 77 del C.G del P.)

NOTIFÍQUESE

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

NESTOR ALEXIS FUENTES RODRIGUEZ
JUEZ.

NOTIFICACION POR ESTADO: *La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No 89*
Hoy 07 de julio de 2023
El secretario,
WILLIAM ALBERTO MOYA GONZÁLEZ

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. – REPARTO
E.S.D.

REF. PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, ARTÍCULOS 368 Y 384 CGP

ALBERTO ESTRADA MONTOYA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 18.618.503 expedida en Santa Rosa de Cabal, y portador de la T.P. No. 328755 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del Señor **LUIS ERNESTO JAIMES AMADO**, persona mayor, domiciliado en esta capital en calidad de arrendador cesionario, comedidamente formulo ante su despacho **PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** por incumplimiento del contrato de arrendamiento del local comercial de fecha 1 de marzo de 2010 en la causal por falta de pago del canon del local comercial identificado con nomenclatura carrera 15 no. 15-07, barrio San Victorino, UPZ 102-La Sabana, Localidad 14 Los Mártires de la ciudad de Bogotá D.C., contra los Señores **JESUS SANTIAGO AGUJA FORERO** mayor de edad e, identificado con cedula de ciudadanía número 79’825.770 expedida en Bogotá D.C. y, **CARLOS ERNESTO GARZON MONGUY** mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía número 79’763.965 expedida en Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el artículo 368 y 384 del Código General del Proceso.

PRETENSIONES

I. DE LA DEMANDA

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento suscrito entre el Señor **JAIRO JAIMES BECERRA** y los Señores **JESUS SANTIAGO AGUJA FORERO y CARLOS GARZON MONGUY** con fecha de primero (1) de marzo de 2010, sobre el local comercial identificado con nomenclatura Carrera 15 No. 15-07, Barrio San Victorino, UPZ 102-La Sabana, Localidad 14 Los Mártires de la ciudad de Bogotá D.C., con dependencias disponibles para local comercial ubicado dentro del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 50C-617658 y con un área aproximada de 70 mts2, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: En consecuencia, de lo anterior, ORDÉNESE a la parte demandada, **JESUS SANTIAGO AGUJA FORERO y CARLOS GARZON MONGUY**, A RESTITUIR voluntariamente el inmueble motivo del asunto, a la parte demandante, de manera inmediata a la ejecutoria de la providencia correspondiente, so pena de hacerse con el auxilio de la fuerza pública.

TERCERO: Que de no efectuarse la entrega, dentro término fijado por su despacho y/o de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución del inmueble referido, local comercial

individualizado con nomenclatura carrera 15 No.15 – 07 de la ciudad de Bogotá, a mi representado, LUIS ERNESTO JAIMES AMADO.

CUARTO: Declarar que la parte demandada, JESUS SANTIAGO AGUJA FORERO y CARLOS GARZON MONGUY, adeuda la suma de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS ($32.830.462), correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de s**eptiembre, octubre y diciembre del año 2019**; los cánones correspondientes de los meses de **enero, marzo, abril, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020**; el canon correspondiente al mes de **enero del año 2021**; los cánones de los meses de **enero, febrero, mayo y junio de 2022** y el canon del mes de **abril de 2023**. más los cánones de arriendo que se causen y no sean cancelados durante el curso del proceso, hasta la entrega efectiva del inmueble.

QUINTO: RECONOCER a favor de la parte demandante LUIS ERNESTO JAIMES AMADO, identificado con cedula Nro.19.438.003 de Bogotá, el DERECHO DE RETENCIÓN de que trata el artículo 2000 del Código Civil Colombiano.

SEXTO: Se condene a los demandados al pago de costas procesales y agencias en derecho que se originen de la presente acción.

HECHOS

PRIMERO: El día primero (1) de marzo de 2010, se suscribió contrato de arrendamiento entre **JAIRO JAIMES BECERRA** como arrendador y, los Señores **JESUS SANTIAGO AGUJA FORERO** como arrendatario **y CARLOS ERNESTO GARZON MONGUY** como coarrendatario del Local Comercial identificado con nomenclatura Carrera 15 No. 15-07, Barrio San Victorino, UPZ 102-La Sabana, Localidad 14 Los Mártires de la ciudad de Bogotá D.C. dentro del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria 050C00617658. Anexo copia contrato de arrendamiento Folios 7 y 8 y, copia de la escritura pública, identificación del bien en la página 4, cláusula segunda, numeral 3 (Folios 12 y 13), de fecha 12 de diciembre de 2016, Folios del 9 al 24.

SEGUNDO: El inmueble objeto del contrato de arrendamiento es el local comercial, ubicado e, identificado con la nomenclatura No. Carrera 15 No. 15-07, barrio San Victorino, UPZ 102-La Sabana, Localidad 14, Los Mártires de la ciudad de Bogotá D.C. dentro del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria 050C00617658, limita por el norte con el local comercial de nomenclatura carrera 15 No. 15-15 del mismo inmueble, por el sur con el local comercial de nomenclatura carrera 15 No. 15-05 del mismo inmueble, al oriente con la carrera quince (15) y por el occidente limita con otra propiedad y cuyo acceso se identifica con la nomenclatura, calle 15 No. 15-07. Ubicación del local comercial objeto del contrato debidamente individualizado e, identificado conforme al plano de la manzana catastral, y certificación catastral que se adjuntan a la presente demanda. Anexo plano de la manzana catastral (folio 25) y certificación catastral documentos en referencia Folios 26 y 27.

TERCERO: Mi poderdante, LUIS ERNESTO JAIMES AMADO y los señores WILSON FERNANDO JAIMES AMADO, JORGE ALBERTO JAIMES AMADO, MARIA CECILIA JAIMES AMADO, CLAUDIA PATRICIA JAIMES AMADO, ELIZABETH JAIMES AMADO Y JARIO FIDEL JAIMES AMADO, mediante escritura pública No. 2737 de fecha 12 de diciembre de 2016, ante la Notaria Catorce del círculo de Bogotá, recibieron en donación, por parte de AGRIPINA AMADO DE JAIMES C.C. 28.354.231 y JAIRO JAIMES BECERRA C.C. 2.012.767, el derecho real de propiedad y, por ende, el derecho pleno de dominio, uso y usufructo, entre otros bienes inmuebles, el inmueble individualizado como: "3) Un lote de terreno junto con la totalidad de sus mejoras, anexidades, construcciones, costumbres, dependencias y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. Situado en Bogotá D.C, barrio San Victorino, distinguido con el número quince cero siete (15-07) de la carrera quince (15) y quince dieciocho (15-18) de la calle quince (15), con un área de doscientos treinta y siete metros cuadrados (237.00 m2) y comprendido entre los siguientes linderos, tomados del título de adquisición---… POR EL NORTE: Con predio que es o fue de Elvira Martínez de Nieto, antes del doctor Pompilio Martínez---…POR EL ORIENTE: Con la carrera quince---… POR EL OCCIDENTE: Con el inmueble que es o fue del doctor Antonio José Cadavid----… POR EL SUR: Con la calle 15---… a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-617658 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C, y la cedula catastral No. 15 15 18 …" Certificado de Tradición y Libertad, del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-617658, de fecha 8 de mayo de 2023, que se anexa. Ver folios 28,29 y 30.

CUARTO: El señor, LUIS ERNESTO JAIMES AMADO, suscribió el día veinte (20) de abril de 2017, contrato de administración del inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 50C-617658, con los demás propietarios, los señores WILSON FERNANDO JAIMES AMADO, JORGE ALBERTO JAIMES AMADO, MARIA CECILIA JAIMES AMADO, CLAUDIA PATRICIA JAIMES AMADO, ELIZABETH JAIMES AMADO Y JARIO FIDEL JAIMES AMADO. Anexo Copia del contrato de administración Folios 31,32,33,34 y 35.

QUINTO: Mi poderdante, el señor LUIS ERNESTO JAIMES AMADO, recibió la cesión del contrato de arrendamiento el 28 de febrero de 2017 (ver folios 36 y 37), situación que se les comunicó mediante correo certificado con fecha de entrega del día 25 de julio de 2019, donde se reiteraba que los pagos de los cánones de arrendamiento debían dirigirse al propietario LUIS ERNESTO JAIMES AMADO, entre otras especificaciones sobre este particular. Anexo copia comunicación del contrato de cesión y certificación de entrega del 25 de julio de 2019 Folios 38 y 39. Conocimiento sobre ello, que los demandados tenían desde el 11 de septiembre de 2017, en audiencia pública, cuando se corrió traslado y, ellos obtuvieron copias de todos los documentos relacionados con la pretensión, querella No 3897, que se adelantó ante la Inspección 14 A Distrital de Policía en la Alcaldía Local de los Mártires. Anexo copia del acta de la audiencia Folios 40,41 y 42.

SEXTO: En el contrato de arrendamiento las partes convinieron en fijar como cánon de arrendamiento, la suma de **Un Millón Cien Mil Pesos ($1.100.000,oo) m/cte**, los cuales se encuentran estipulados al tenor de la cláusula segunda del contrato. En la actualidad, el valor del cánon corresponde a la suma de un millón novecientos

setenta y seis mil doscientos seis pesos ($1.976.206), incremento que de manera unilateral los arrendatarios han realizado conforme al IPC para vivienda urbana y, no de local comercial de acuerdo a la actividad comercial que el arrendatario desarrolla en éste.

SEPTIMO: Conforme a la cláusula segunda del contrato, la obligación del arrendatario es de pagar el valor del canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Situación que han desconocido los arrendatarios y no han realizado los pagos correspondientes a los cánones de arrendamiento de los **meses de septiembre, octubre y diciembre del año 2019**; los cánones correspondientes de los meses de **enero, marzo, abril, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020**; el canon correspondiente al mes de **enero del año 2021**; los cánones de los meses **de enero, febrero, mayo y junio de 2022** y el canon del **mes de abril de 2023**.

OCTAVO: El término de duración del contrato es de doce (12) meses, esto es, a partir del primero (1) de marzo de 2010, hasta el 28 de febrero de 2011, prorrogable siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a cargo y que el arrendatario se avenga a los reajustes autorizados por la ley, según clausula décima del contrato. Hecho este último que nunca se ha realizado por parte de los arrendatarios, en atención a la naturaleza y actividad comercial que en él desarrollan los arrendatarios.

NOVENO: De acuerdo a Certificación Catastral del inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 50C-617658, en el ítem “Dirección secundaria y/o incluye”, se relaciona: “KR 15 15 05; KR 15 15 07; KR 15 15 15; calle 15 15-18…”, (Certificado que se anexa, Ver folios 26 y 27. Asimismo, conforme al certificado de Plano de Manzana Catastral, se encuentra debidamente individualizado e identificado el inmueble con el código 001, y, la nomenclatura 15 07, entre otras, así identificando plenamente, el local objeto del contrato de arrendamiento celebrado con los arrendatarios.

DÉCIMO: En varias ocasiones el arrendador cesionario ha solicitado la restitución del local comercial por mora en el pago del canon de arrendamiento, como constancia de lo anterior, se anexa los comunicados de fechas: **20/01/2020** (folios 43,44)**; 25/03/2022** (folios 45,46 y 47)**; 1/06/2022** (folios 48,49 y 50)**; 21/07/2022** (folios 51,52 y 53)**; 3/04/2023** (folios 54,55 y 56) **y 10/05/2023** (folios 57,58 y 59)**; escritos** enviados por servicios postales nacionales.

ÚNDECIMO: El Señor **LUIS ERNESTO JAIMES AMADO** me ha otorgado poder especial para iniciar y ejercer su representación el presente proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los Artículos 1973 , 1608 num. 1; Art.2000 y ss del Código Civil, arts 368 y ss, Art. 384 del Código del General del Proceso, Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes y aplicables.

PRUEBAS

Me permito solicitar al señor juez se sirva tener, practicar y evaluar los siguientes medios probatorios:

Documentales:

1. Contrato de arrendamiento de fecha primero (1) de marzo de 2010 (folios 7 y 8).
2. Copia de escritura pública No. 2737 de fecha 12 de diciembre de 2016 (folios del 9 al 24).
3. Plano de manzana catastral del inmueble (folio 25).
4. Certificado catastral Radicación No. 416275 (folios 26 y 27).
5. Certificado de tradición y libertad, matrícula inmobiliaria 50C-617658, de fecha 8 de mayo de 2023 (folios 28,29 y 30).
6. Contrato de administración suscrito entre LUIS ERNESTO JAIMES AMADO y, los demás propietarios (folios 31,32,33,34 y 35).
7. Contrato cesión contrato de arrendamiento de contrato de arrendamiento (folios 36 y 37).
8. Copia de la comunicación de cesión del contrato de arrendamiento y certificado de entrega del día 25 de julio de 2019 expedido por Interrapidisimo (folios 38 y 39).
9. Copia del acta de la audiencia de fecha 11 de septiembre de 2017 dentro de la querella No 3897, que se adelantó ante la Inspección 14 A Distrital de Policía en la Alcaldía Local de los Mártires (folios 40,41 y 42).
10. Copia de comunicaciones solicitud del pago del canon de arrendamiento en mora y los certificados de entrega de fechas: 20/01/2020 (folios 43,44); 25/03/2022 (folios 45,46 y 47); 1/06/2022 (folios 48,49 y 50); 21/07/2022 (folios 51,52 y 53); 3/04/2023 (folios 54,55 y 56) y 10/05/2023 (folios 57,58 y 59).
11. Memorial de Poder otorgado por el señor LUIS ERNESTO JAIMES AMADO, fotocopia de la tarjeta profesional, 328755 del C. S. de la J y fotocopia de la cédula de ciudadanía (folios 60,61 y 62).

Documentos que anexo al presente escrito de demanda

ANEXOS

1. Poder debidamente conferido a mí nombre.
2. Anexo los quince (15) documentos referidos como pruebas documentales,
3. Escrito de la demanda y sus anexos en físico y digital,
4. Copia del escrito de la demanda y sus anexos en físico y digital para archivo del juzgado y,
5. Copia de la demanda y sus anexos en físico y digital para el traslado a la parte demandada.

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTIA

A la presente demanda debe dársele el trámite de un **PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE RESTITUCION DE LOCAL COMERCIAL ARRENDADO,** consagrado en el artículo 368 del CGP. Por la ubicación del inmueble en la ciudad de Bogotá y la cuantía la cual estimo en: veintitrés millones setecientos catorce mil cuatrocientos setenta y dos ($23.714.472), que resulta ser **mínima cuantía**, considero que es usted competente, Señor Juez, para conocer de esta litis.

NOTIFICACIONES

El demandante:

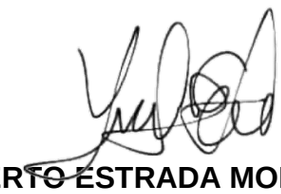
1. Mi poderdante, LUIS ERNESTO JAIMES AMADO, las recibirá en la Carrera 28 A # 75 A - 32, correo electrónico: luis.jaimes.amado@gmail.com

Los demandados:

-**JESUS SANTIAGO AGUJA FORERO y CARLOS ERNESTO GARZON MONGUY,** en la Carrera 15 No. 15 - 07, Barrio San Victorino, UPZ 102-La Sabana, Localidad 14, Los Mártires, Bogotá D.C., correo electrónico: andrea3632@hotmail.com

2. El suscrito en la secretaría de su despacho de esta ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico: yorgo2013@hotmail.com, Celular: 3043944601

Atentamente,



ALBERTO ESTRADA MONTOYA
C.C. No. 18.618.503 expedida en Santa Rosa de Cabal
T.P. No. 328755 del C. S. de la J.
Celular: 304-3944601
Correo Electrónico: yorgo2013@hotmail.com

ADICION CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES PROCESO #2023-0817

ANDREA MENDOZA <andrea3632@hotmail.com>

Mié 4/10/2023 16:10

Para:Juzgado 31 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;luis.jaimes.amado@gmail.com <luis.jaimes.amado@gmail.com>

1 archivos adjuntos (719 KB)

ANEXO EXCEPCION PROCESO 2023 0817 JUZG 31 CM.pdf;