

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

Señor
JUEZ CUARENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

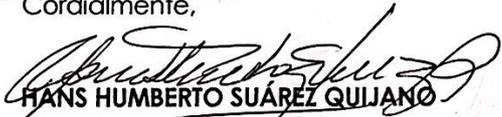
REF.: DECLARATIVO VERBAL No. 2020-0668 de LA SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS. contra HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO, GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, LUZ JANET SUAREZ QUIJANO y YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO.

HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO, GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO y YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO, todos mayores de edad, domiciliados en Bogotá D.C., identificados como aparecen al pie de nuestras firmas, por medio del presente escrito, manifestamos que conferimos poder especial, amplio y suficiente al Dr. **HÉCTOR CORREA CHAPARRO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 19.226.040 de Bogotá y Tarjeta Profesional 31.607 expedida por el Consejo Superior de la judicatura, para que en nuestro nombre y representación **CONTESTE DEMANDA ORDINARIA DE MENOR CUANTÍA DE REVISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE LOCAL COMERCIAL Y BODEGA DEL SEGUNDO PISO DEL INMUEBLE DEMARCADO CON LA NOMENCLATURA URBANA CARRERA 100 # 19-83/87 DE BOGOTÁ D.C.**, y dentro del proceso en referencia instaurado por **MUNDOZAPATOS S.AS.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá con NIT.: **83.004.311.4-7** y correo electrónico mp.92173@gmail.com, representada legalmente por el actual gerente **MARCO AURELIO SÁNCHEZ CARDONA** con cédula de ciudadanía No. 3.497.158 o quien haga sus veces.

Nuestro apoderado, queda facultado para recibir, cobrar, desistir, allanarse, disponer del derecho del litigio, conciliar, sustituir, reasumir, presentar incidente de falta de falsedad, demanda de reconvenición y demás facultades legales consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señor juez, reconocerle personería jurídica a nuestro apoderado **HÉCTOR CORREA CHAPARRO** y tenerlo como representante judicial de los suscritos a saber.

Cordialmente,


HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO
C.C. 3.020.521 de Bogotá
Correo electrónico: hansuqui@yahoo.es


GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO
C.C. 35.328.552 de Bogotá
Correo electrónico: gloherbal@yahoo.es


YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO
C.C. 35.326.249 de Bogotá
Correo electrónico: suarezayolanda@gmail.com

Acepto:


HÉCTOR CORREA CHAPARRO
C.C. 19.226.040 de Bogotá
T.P. 31.607 del C.S. de la J.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



35360

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el cuatro (04) de diciembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Treinta y Seis (36) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:
GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0035328552, presentó el documento dirigido a y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Gloria Esperanza Quijano

----- Firma autógrafa -----



6pzfuzm7f4eo
04/12/2020 - 16:26:47:878



YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0035326249, presentó el documento dirigido a y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Yolanda Leonor Suarez Quijano

----- Firma autógrafa -----



2kqo8ey5w9x3
04/12/2020 - 16:28:57:334



HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0003020521, presentó el documento dirigido a y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Hans Humberto Suarez Quijano

----- Firma autógrafa -----



6xmke6cs3yr4
04/12/2020 - 16:30:44:876



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

NO
36



JAVIER HERNANDO CHACÓN OLIVEROS
Notario treinta y seis (36) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 6pzfuzm7f4eo

YO ANDA TONOR SUAR I QUANO IDENTICADO CON COPIA DE CIUDADANIA NUP #003020287
presento el documento original y una copia que se hace en el presente documento es
suya y acepta el contenido del mismo como cierto

HAZ HUMBERTO SUAREZ QUANO IDENTIFICADO CON COPIA DE CIUDADANIA NUP #003020287
presento el documento original y una copia que se hace en el presente documento es
suya y acepta el contenido del mismo como cierto

La parte del Artículo 14 del Decreto Ley 019 de 1972, los comparecientes fueron reconocidos
por el notario como personas hábiles en sus facultades para otorgar el presente documento
de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Además a la parte del presente se le otorga el tratamiento legal mencionado con la protección de sus
datos personales y las acciones de reparación de la información por la Registraduría
Nacional del Estado Civil.

10

**OTRO SI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL-
APARTAMENTO 201 DE LA CARRERA 100 N°19-83/87 FONTIBON- BOGOTA D.C.**

Arrendadores iniciales: INES QUIJANO VIUDA DE SUAREZ.
YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO
HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO
GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO
LUZ YANET SUAREZ QUIJANO

Arrendataria: MUNDOZAPATOS S.A.S.

Inmueble: Local Comercial y Apartamento 201, ubicados en la Carrera 100 No. 19 -87 / 83 del Barrio Fontibón de la Ciudad de Bogotá, donde funciona el establecimiento de comercio denominado Calzado Bucaramanga de propiedad de la sociedad Arrendataria.

Fecha del contrato a modificar: Treinta y uno (31) de Mayo del 2005.

ARRENDADORES y ARRENDATARIA de común acuerdo pactan modificar el contrato arriba citado así: La Parte inicial del contrato de arrendamiento, en el sentido de indicar como queda conformada la PARTE ARRENDADORA una vez que se adelantó y finalizó el proceso de sucesión de la ARRENDADORA "INES QUIJANO VIUDA DE SUAREZ" (Q.E.P.D.), por tal motivo el encabezamiento del contrato quedara del siguiente tenor: "YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO, mujer de nacionalidad Colombiana, de estado civil soltera, identificada con cédula de ciudadanía N° 35.326.249 de Bogotá D.C., HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO, varón de nacionalidad Colombiana, de estado civil soltero, identificado con cédula de ciudadanía N° 3.020.521 de Bogotá D.C., GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO, mujer de nacionalidad Colombiana, de estado civil soltera, identificada con cédula de ciudadanía N° 35.328.552 de Bogotá D.C., LUZ YANET SUAREZ QUIJANO, mujer de nacionalidad Española, con domicilio en la ciudad de Bilbao, de estado civil viuda, identificada con el D.N.I. N° 78.946.788-R. de Bilbao (España), representada en este acto por su hermana GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO de las condiciones anteriormente anotadas y ANA RAMONA SUAREZ QUIJANO, mujer de nacionalidad Colombiana, de estado civil soltera, identificada con cédula de ciudadanía N° 35.323.583 de Bogotá D.C., quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS ARRENDADORES**", por una parte y por la otra, "MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA, varón mayor de edad, de estado civil casado, de nacionalidad Colombiana, identificado con cédula de ciudadanía N° 3.497.158





de Guatapé (Antioquia), quien obra a nombre y como Representante Legal de la sociedad **MUNDOZAPATOS S.A.S.** hoy día, identificada con el Nit N° 830043114-7, con Matrícula Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá N° 00860061, Sociedad constituida por medio de Escritura Pública N° 1296 del 16 de Marzo de 1.998 Notaria 29 de Medellín, reformada varias veces, la ultima por medio de Escritura Pública N° 76 del 20 de Marzo de 2.012; debidamente facultado por los estatutos para celebrar este contrato que en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento del **LOCAL COMERCIAL Y APARTAMENTO 201**, en adelante "El contrato" el cual se rige por las siguientes cláusulas.-

Las anteriores modificaciones se hacen como ya se dijo por la muerte de uno de los **ARRENDADORES INICIALES**, la Señora **INÉS QUIJANO VIUDA DE SUÁREZ (Q.E.P.D.)** y la transformación de la parte **ARRENDATARIA**, Sociedad **MUNDOZAPATOS Y CIA. LTDA.** a **MUNDOZAPATOS S.A.S.**, Nit. N°830043114-7, según Certificado de Cámara de Comercio adjunto, para que haga parte integrante de este Contrato. Como consecuencia de lo anterior se modifican las siguientes cláusulas.-

CLAUSULA PRIMERA.- Se aclara la dirección actual del Inmueble objeto del contrato de arrendamiento así: "Objeto: Por medio del presente contrato **LOS ARRENDADORES** entregan a titulo de arrendamiento **UN LOCAL COMERCIAL Y EL APARTAMENTO 201**; ubicado el Primero en la Carrera 100 N° 19-87 Edificio Inés, con folio de Matricula Inmobiliaria N° 50C-1302433 y el Segundo según nomenclatura actual en la Carrera 100 N° 19-83 del mismo Edificio Inés, del barrio Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C., con folio de Matricula Inmobiliaria N° 50C-1302434. En lo demás se mantienen los términos de la Cláusula Primera del contrato inicial.-

CLAUSULA SEGUNDA.- La cláusula segunda del contrato inicial quedará del siguiente tenor: A partir del primero (1°) de Junio de dos mil trece (2.013), el canon de Arrendamiento Mensual es la suma de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHO PESOS** monede corriente (\$10.763.008.00) M/CTE. Que el **ARRENDATARIO** pagará anticipadamente a **LOS ARRENDADORES** o a su orden, en las oficinas de los **ARRENDADORES** ubicada en la Calle 119 A N° 57-60 Torre 5 **Apartamento 116** en la ciudad de Bogotá D.C., dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes o periodo mensual. El valor del canon mensual será distribuido de acuerdo a los siguientes porcentajes de participación de los Arrendadores, para lo cual el **ARRENDATARIO** expedirá el respectivo recibo y certificado para efectos contables así: **YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO** con un porcentaje del **24.4%** sobre el canon de arrendamiento; **HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO** con un porcentaje del **24.4%** sobre el canon de arrendamiento; **GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO** con un porcentaje del **24.4%** sobre el canon de arrendamiento; **LUZ YANET SUAREZ QUIJANO** con un porcentaje de **24.4%** sobre el canon de arrendamiento y **ANA RAMONA SUAREZ QUIJANO** con un porcentaje del **2.4%** sobre el canon de arrendamiento.-

CLAUSULA TERCERA.- La cláusula tercera del contrato inicial quedará del siguiente tenor: "Reajuste del Canon de Arrendamiento.- Cada doce (12) meses de ejecución del contrato", en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes,



MEIA
CIRCULO
QUIJA
CARGADO
CALLE

el valor del Canon de Arrendamiento será reajustado en una proporción igual al Incremento de Precios al Consumidor (I.P.C.) del año inmediatamente anterior según cifras suministradas por EL DANE más dos (2) puntos y hasta el vencimiento del contrato previsto en la cláusula siguiente. Superado este término, las partes de común acuerdo decidirán el porcentaje de incremento y en caso de existir diferencias se acudirá al procedimiento verbal con la intervención de peritos de conformidad con lo previsto en el artículo 519 del Código de Comercio, dicho incremento no podrá ser inferior al del precio resultante con el incremento en el año inmediatamente anterior al del vencimiento del presente contrato. Las partes acuerdan de forma bilateral que no efectuarán cobro alguno de prima por concepto de acreditación del local (Good Will).-

CLAUSULA CUARTA.- La cláusula cuarta quedara del siguiente tenor: "Vigencia.- El arrendamiento tendrá una duración de treinta y seis (36) meses, contados a partir del Primero (1º) de Junio del año Dos Mil Trece (2013)". En lo demás se mantiene el texto de la cláusula cuarta del contrato inicial.-

CLAUSULA DECIMO TERCERA.- La cláusula decimo tercera del contrato inicial quedara del siguiente tenor: "El presente contrato modifica el contrato inicial señalado en el encabezamiento relativo al arrendamiento de los mismos inmuebles y solo podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes y autenticación de sus firmas por ante Notario".-

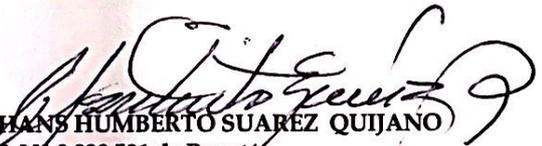
CLAUSULA VIGECIMA SEPTIMA.- Para efecto de Notificaciones Judiciales, EL ARRENDATARIO señala como dirección para tal efecto la siguiente: Carrera 10 N° 14-59 de Bogotá D.C. -
LOS DEUDORES SOLIDARIOS recibirán notificaciones Judiciales en la Carrera 100 N° 19-87 de Bogotá D.C. -

Las demás cláusulas de dicho contrato conservan plena vigencia.

Para constancia el presente contrato se firma en la ciudad de Bogotá D.C. por ante Notario, a los el Primero (1º) días del mes de Abril del año Dos Mil Catorce (2.014), en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.-

LOS ARRENDADORES:


YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO
C.C. N° 35.326.249 de Bogotá


HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO
C.C. N° 3.020.521 de Bogotá

CARLOS ARTURO SUAREZ QUIJANO
NOTARIO
BOGOTÁ D.C.

DE CO
Sernate G
BLICA F
CULO S
Notario S
22 DEL CIRC



NOTARIA 19 MEDELLIN

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció ante mí, NOTARIO DIECINUEVE DEL CIRCULO DE MEDELLIN, el (la) señor(a):

HOYOS GIRALDO LUIS FERNANDO

portador de C.C. 71601826



y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en él aparece fue suscrita por el (ella) y es la misma que usa en todos sus actos públicos y privados para constancia se firma

zkpika9p9aie9ikd

Medellin, 28/03/2014 09:43:29 a.m.

JAN

ALBERTO PALACIOS CALLE
RÍO 19 (E) DEL CIRCULO DE
MEDELLIN



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Compareció:

SANCHEZ CARDONA MARCO AURELIO

Identificado con:
C.C. 3497158

y declaró que la firma y huella puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto. La huella se imprime a solicitud del compareciente.
Bogotá D.C. 01/04/2014 10:06:03

Notaria 52

ORDCKVNTS00C4MET



Marco Aurelio Sanchez Cardona
Firma Declarante

Huella Dactilar
GF



EUGENIO GIL GIL
NOTARIO 52 DE BOGOTÁ, D.C.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Compareció:

SUÁREZ QUIJANO GLORIA ESPERANZA

Identificado con:
C.C. 35328552

y declaró que la firma y huella puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto. La huella se imprime a solicitud del compareciente.
Bogotá D.C. 01/04/2014 10:08:04

Notaria 52

L5CBT5PM541BCSZH



Gloria Esperanza Suarez Quijano
Firma Declarante

Huella Dactilar
GF



EUGENIO GIL GIL
NOTARIO 52 DE BOGOTÁ



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Compareció:

SUAREZ QUIJANO YOLANDA LEONOR

Identificado con:
C.C. 35326249

y declaró que la firma y huella puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto. La huella se imprime a solicitud del compareciente.
Bogotá D.C. 01/04/2014 10:07:00

Notaria 52

GQNJF9NLFNFT8QB8



Yolanda Leonor Suarez Quijano
Firma Declarante

Huella Dactilar
GF



EUGENIO GIL GIL
NOTARIO 52 DE BOGOTÁ





NOTARIA SESENTA Y DOS (62) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

CONTINUACION DE LA DILIGENCIA AUTENTICACION DE FIRMA Y/O RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA

Ante la falta de espacio se adciona esta hoja de papel común, la que hará parte del documento, con los respectivos SELLOS DE UNION.

NOTARIA 62

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA

Compareció ante el Notario 62 del Circulo de Bogota

SUAREZ QUIJANO ANA RAMONA

quien exhibió C.C. 35323583

Tarjeta Profesional C.C. 35323583

y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. La huella se certifica por solicitud del interesado.

Bogotá, D.C. 01/04/2014 a las 16:40:39

[Firma manuscrita]

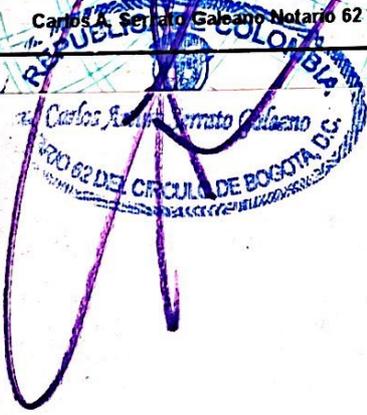
FIRMA DECLARANTE
wcwswc3wtx12s1x2

[Huella dactiloscópica]

C.C. 1030622106
PATRICIA ROA TRIVINO

viv

Carlos A. Serrato Galeano Notario 62



COLOMBIA

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

Señora

JUEZ CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

REF.: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No. 2020-0309 de GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO contra LA SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: 830.043.114-7

HÉCTOR CORREA CHAPARRO, abogado en ejercicio, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía 19.226.040 de Bogotá, Tarjeta Profesional 31.607 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico: correach.asesor@gmail.com, conforme a su último auto de fecha 02 de diciembre de 2020 y notificado por estado el 03 de diciembre de 2020 y hallándome dentro del término legal, me permito **SUBSANAR LA DEMANDA EN REFERENCIA**, para lo cual adiciono la misma demanda, así: obrando en mi calidad de apoderado judicial de los señores GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO con C.C. 35.328.552 de Bogotá, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO con C.C. 35.326.249 de Bogotá y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO con C.C. 3.020.521 de Bogotá, conforme al poder que adjunto, por medio del presente escrito, formulo ante su despacho PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO contra la SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: 830-043-114-7, representada legalmente por MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, con domicilio principal en la Carrera 10 # 14-59 de Bogotá, correo electrónico: mp.92113@gmail.com y sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, un local comercial y el apartamento 201 ubicado el primero en la Carrera 100 # 19-87 Edificio Inés, con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302433 y el segundo según nomenclatura actual en la Carrera 100 # 19-83 del mismo Edificio Inés del Barrio Fontibón en la Ciudad de Bogotá D.C., con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302434 de la Ciudad de Bogotá D.C., para que mediante los trámites de un proceso verbal consagrado en el libro III secciones I, procesos declarativos, título I proceso verbal, artículo 384 del C.G.P., y Ley 820 de 2003, se decrete judicialmente las siguientes:

I. PRETENSIONES

1. La terminación del contrato de arrendamiento de fecha 01 de junio de 2005 entre los señores **GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO con C.C. 35.328.552 de Bogotá, YOLANDA LEONOR SUÁREZ con C.C. 35.326.249 de Bogotá y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO con C.C. 3.020.521 de Bogotá** actuales arrendadores y la **SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: 830-043-114-7**, representada legalmente por **MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, en su calidad de arrendatario, sobre el inmueble local comercial y el

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

apartamento 201 ubicado el primero en la Carrera 100 # 19-87 Edificio Inés con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302433 y el segundo piso, según nomenclatura actual Carrera 100 # 19-83 del mismo Edificio Inés del Barrio Fontibón de la ciudad de Bogotá con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302434 de la Oficina de Registros Públicos – Zona Centro.

2. Se ordene la restitución del bien inmueble local comercial antes citado junto con sus anexidades, usos y costumbres a mis poderdantes señores **GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO** del inmueble dado en arrendamiento, local comercial del primero piso demarcado con el número 19-87 de la Carrera 100 donde funciona el establecimiento comercial denominado **Calzado Bucaramanga** y el inmueble apartamento 201 del segundo piso, habilitado como bodega y en el mismo inmueble de mayor extensión demarcado con el número 19-83 de la Carrera 100 que es su puerta de entrada al segundo piso del Barrio Fontibón de la ciudad de Bogotá.
3. Como consecuencia de lo anterior, se decrete lanzamiento de la parte demandada **SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.A.S., con NIT.: 830-043-114-7**, representada legalmente por **MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, **en su calidad de arrendatario**, y demás personas, bienes, animales y cosas del inmueble antes citado, para lo cual solicito, se lleve a cabo por su despacho y/o se comisione a la respectiva autoridad competente para realizar la diligencia antes citada.
4. Con la presente demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, manifiesto que ejercito el derecho de retención, sobre los bienes y efectos de comercio, dineros, bienes muebles que se encuentren dentro del local comercial objeto de la restitución del inmueble arrendado conforme al artículo 2000 del Código Civil.
5. En su momento procesal, se condene al pago de las costas que se causen dentro del presente proceso.

II. HECHOS

PRIMERO: Los señores **YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO, HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO, GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO y LUZ JANET SUAREZ QUIJANO**, celebraron en calidad de arrendadores con la sociedad **MUNDOZAPATOS S.A.S.**, con domicilio en Bogotá en calidad de arrendataria, un contrato de arrendamiento el día primero (01) de junio del dos mil cinco (2005), sobre el inmueble local comercial y el apartamento 201 ubicado el primero en la Carrera 100 # 19-87 Edificio Inés con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302433 y el segundo piso, según nomenclatura actual Carrera 100 # 19-83 del mismo Edificio Inés del Barrio Fontibón de la ciudad de Bogotá con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302434 de la Oficina de Registros Públicos – Zona Centro.

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento tienen como fecha de iniciación el día primero (1) de junio del dos mil cinco (2005), con una duración inicial de tres (03) años, término que se ha venido renovando sucesivamente por periodos de un año.

TERCERO: El valor inicial del canon de arrendamiento pactado entre las partes para el local comercial fue por valor de Siete Millones Quinientos Mil Pesos (\$7.500.000.00) M/Cte.-., mensuales más IPC del año inmediatamente anterior y un punto más adicional, canon de arrendamiento que se ha ido aumentado en cada periodo de renovación de acuerdo a lo convenido por las partes, estando cancelando actualmente el valor de **QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.**, conforme al aumento del mes de junio de 2020.

CUARTO: El inmueble a restituir es el local comercial del primer piso y el apartamento 201 ubicado el primero en la Carrera 100 # 19-87 Edificio Inés con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302433 y el segundo piso apartamento 201 habilitado como bodega por la Sociedad Comercial Mundozapatos S.A.S., con nomenclatura actual Carrera 100 # 19-83 del mismo Edificio Inés del Barrio Fontibón de la ciudad de Bogotá con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302434 de la Oficina de Registros Públicos - Zona Centro, el inmueble arrendado posee los siguientes Linderos:

Linderos Generales:

Por el Norte: Con el inmueble (edificio de seis pisos) demarcado con el número 19-95 de la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Sur: Con el inmueble demarcado con el número 19-77 de la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Oriente: Que es su frente con la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Occidente: Con pared medianera del inmueble primer piso demarcado con el número 100 - 31 de la Calle 20 de esta ciudad.

Linderos Especiales:

Por el Norte: Con pared medianera del inmueble (edificio de seis pisos) demarcado con el número 19-95 de la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Sur: Con la puerta de entrada al 2 segundo piso del inmueble de mayor extensión demarcado con el número 19-83 de la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Oriente: Que es su frente con la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Occidente: Con pared medianera del inmueble primer piso demarcado con el número 100 - 31 de la Calle 20 de esta ciudad.

Cenit: Con plancha de concreto que lo separa del 3 piso del inmueble de mayor extensión y donde está localizado el inmueble a restituir.

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

QUINTO: El suscrito obra como apoderado judicial de los señores **GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO** quienes me han conferido poder especial, amplio y suficiente para iniciar la respectiva demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** contra la **SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: 830.043.114-7**, representada legalmente por **MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, **en su calidad de arrendatario.**

III. CAUSAL INVOCADA

Se invoca como causal para la restitución del inmueble arrendado, la **FALTA DE PAGO** de los arrendamientos de los meses de:

- Del 01 de abril de 2020 al 01 de mayo de 2020, por la suma de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$14.696.969.00) M/Cte.-.
- Del 01 de mayo de 2020 al 01 de junio de 2020, por la suma de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$14.696.969.00) M/Cte.-.
- Del 01 de junio de 2020 al 01 de julio de 2020 con **incremento del índice de precios al consumidor IPC del año inmediatamente anterior más un punto adicional (clausula tercera del contrato de arrendamiento)** por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de julio de 2020 al 01 de agosto de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de agosto de 2020 al 01 de septiembre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de septiembre de 2020 al 01 de octubre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de octubre de 2020 al 01 de noviembre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de noviembre de 2020 al 01 de diciembre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.

IV. TRÁMITE Y CLASE DE PROCESO

Es un proceso verbal consagrado en el libro III secciones I, procesos declarativos, título I, capítulo II, artículo 384 del C.G.P.

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo esta acción en los Artículos 82 al 84 del C.G.P., artículo 384 del C.G.P., Ley 820 de 2003; artículos 1608, 1973 y 2000 del Código Civil; artículos 515 al 524 del Código de Comercio y demás normas concordantes y siguientes.

VI. CUANTIA Y COMPETENCIA

Es usted señor Juez **COMPETENTE** para conocer del presente asunto por ubicación del inmueble, el domicilio de la parte demandada y la cuantía, la cual estimo es superior a (\$131.670.450.00) M/Cte., o sea, **MAYOR CUANTÍA**, en razón a que el canon de arrendamiento vigente es la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-., multiplicado por 36 meses que fue el periodo inicialmente pactado en el contrato de arrendamiento (cláusula cuarta) para un total de (\$554.487.228.00) M/Cte.-.

VII. SOLICITUD DE NO ESCUCHAR A LOS DEMANDADOS

De acuerdo a lo establecido al inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., solicito respetuosamente que la **SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: 830-043-114-7**, representada legalmente por **MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, en su calidad de representante legal y arrendatario, **no sea oído** en el trámite del proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes de su juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento dejados de cancelar y que fueron descritos en el acápite final del número III de los hechos.

VIII. PRUEBAS

Documentales

- Contrato de arrendamiento.

IX. ANEXOS

Con la presente subsanación de demanda, me permito anexar:

- Poder legalmente conferido por los señores GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO, dirigido a su despacho y para el proceso en referencia.
- La certificación de existencia y representación legal de fecha 13 de noviembre de 2020 de la demandada SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: 830-043-114-7, representada legalmente por MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, con domicilio en Carrera 10 # 14-59 de Bogotá D.C., que fue aportada inicialmente con la demanda principal.

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

X. NOTIFICACIONES

LA DEMANDANTE:

GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: gloherbal@yahoo.es

YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: suarezqyolanda@gmail.com

HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: hansuqui@yahoo.es

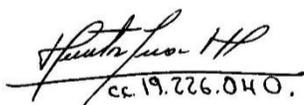
EL SUSCRITO, en la secretaría de su despacho o en la Carrera 7 No. 12 B-65 Oficina 412 de esta ciudad, teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular: 315 317 58 45 y correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

LA DEMANDADA:

SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: **830-043-114-7**, las recibirá en la Carrera 100 #19-83/87 de la Barrio Fontibón de Bogotá o en el domicilio judicial de la Carrera 10 # 14-59 de Bogotá D.C., correo electrónico: mp.92113@gmail.com

Autorizo a la señorita **MARÍA ANGÉLICA ARCE ROJAS**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.012.383.246 de Bogotá, para que reciba información sobre el presente proceso, facultándola bajo mi responsabilidad para retirar oficios, despachos comisorios o cualquier clase de copias solicitadas por la suscrita y ordenadas por su despacho.

Del señor juez,



cc. 19.226.040.

HÉCTOR CORREA CHAPARRO
C.C. 19.226.040 de Bogotá.
T.P. 31.607 del C. S. de la J.

124449 REPUBLICA DE COLOMBIA
 RAMA JUDICIAL
 CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

31607 Tarjeta No.
 83/12/05 Fecha de Expedición
 83/07/22 Fecha de Grado

HECTOR CORREA CHAPARRO
 19226040 Cedula
 CUNDINAMARCA Consejo Seccional

LIBRE/BTA Universidad

Hector Correa Chaparro
 Presidente Consejo Superior de la Judicatura




COD: 51721 HECTOR CORREA CHAPARRO

CR 5 # 5 B - 40 AP 639
 B/NVA SANTA FE SANTA BARBARA
 BOGOTA C/MARCA DIS IN

CBS 3370917 -

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS.

O
A
71

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Expediente No. 110013103047-2020-00309-00
Clase: Restitución de Inmueble.

Encontrándose reunidas las condiciones necesarias para el surgimiento de la relación procesal, en especial las previstas en el artículo 384 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO -ADMITIR la presente demanda de restitución de inmueble arrendado, formulada por GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO en contra de la sociedad MUNDOZAPATOS S.A.

SEGUNDO-Tramítese el asunto por el proceso VERBAL regulado por los artículos 368 y s.s. del ibídem.

TERCERO - NOTIFICAR a la parte demandada, en la forma establecida en los Arts.291. 292 y ss. del C. G. del P., conjuntamente con lo regulado en el decreto 806 del 04 de junio del año 2020.

CUARTO -De ella y de sus anexos córrase traslado a la parte demandada por el término de ley para que la conteste y en general ejerza su derecho de defensa.

QUINTO - Reconózcase personería para actuar al Dr. HECTOR CORREA CHAPARRO en los términos del poder aportado.

Notifíquese,

Firmado Por:

**AURA CLARET ESCOBAR CASTELLANOS
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 47 CIVIL CIRCUITO BOGOTÁ**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

10a39e0a0368552b4fef6ccea5dd27e505b5290aae9cd4959b77e2de8c1610c3

Documento generado en 18/12/2020 04:54:54 p.m.

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

Señor

JUEZ CUARENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

REF: PROCESO: VERBAL-RADICACIÓN NO. 2020-0668

DEMANDANTE: MUNDOZAPATOS S. A. S.

DEMANDADOS: YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO Y OTROS.

HÉCTOR CORREA CHAPARRO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.226.040 y T. P. No. 31.607 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: correach.asesor@gmail.com, abogado en ejercicio, con domicilio en la Ciudad de Bogotá D.C. en nombre y representación judicial de los Señores YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO con C.C. 35.326.249 de Bogotá, GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO con C.C. 35.328.552 de Bogotá y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO con C.C. 3.020.521 de Bogotá, todos mayores de edad, domiciliados en Bogotá y conforme al poder otorgado y que adjunto, con base en su último auto de fecha 23 de abril de 2021 y notificado por estado No. 18 del 28 de abril de la misma anualidad y hallándome dentro del término legal, presento **CONTESTACIÓN DE DEMANDA** promovida por la Sociedad Comercial MUNDOZAPATOS S.A.S, con NIT 830.043.114-7 con domicilio en Bogotá D.C. contra mis poderdante antes citados y dentro de la radicación en referencia, para lo cual hago las siguientes consideraciones:

I. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas, por carecer de valor jurídico y respaldo probatorio, así:

A LA PRIMERA: No es pertinente, conducente ni útil, revisar el contrato de arrendamiento base de esta demanda, en razón a que la parte demandante Sociedad Comercial MUNDOZAPATOS S.A.S., ha incurrido en falta de pago de los arrendamientos de Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del 2020 y Enero del 2021, incumpliendo el Contrato de arrendamiento del inmueble que ocupa y base del proceso en referencia, informando al señor juez, que se adelanta un proceso de restitución de inmueble arrendado en el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá y radicado bajo el número 2020-0309, siendo mis poderdantes demandantes y la Sociedad Comercial MUNDOZAPATOS S.A.S., como demandados. En el entendido que la revisión del contrato de arrendamiento es por una imposibilidad relativa y no absoluta al dejar de pagar los cánones de arrendamiento antes citados.

A LA SEGUNDA: La Revisión del contrato, conforme al artículo 868 del Código de Comercio, no faculta al operador Jurídico para exonerar del pago de la renta al arrendatario de los meses de Abril, Mayo, Junio, Julio del 2020 en el entendido que la revisión del contrato de arrendamiento es sobre sus cláusulas y no faculta al juez del conocimiento para tomar decisiones como

exonerar el pago de la renta al arrendatario hasta cuando subsista la emergencia económica, social y ambiental, pues como se dijo antes la dificultad en ese pago es relativa y no absoluta, amen que no se indica al operador jurídico que clausulas debe revisar.

A LA TERCERA: Se argumenta lo dicho en la contestación de la pretensión Segunda, la revisión del contrato de arrendamiento base del proceso es la única facultad que tiene el operador Jurídico, para revisar el contrato de arrendamiento conforme al recaudo probatorio, respaldo Jurídico y argumentación legal que brilla por su ausencia en la demandada del proceso en referencia. En conclusión, estamos frente a la figura de revisión que consagra el artículo 868 del Código de Comercio, artículo que no habilita al operador jurídico para condonar el 50% de la pretensión incoada mientras subsista la emergencia económica, social y ambiental la cual fue prorrogada hasta el 28 de febrero de 2021 por el ejecutivo y al momento de contestar esta demanda.

A LA CUARTA: Las costas se decretan en su momento procesal y serán a cargo de la parte vencida en el pleito.

II. A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Se admite parcialmente este hecho y la razón que motiva es la siguiente:

La nomenclatura del inmueble arrendado está respaldada con el OTRO SI del contrato de arrendamiento (que no aportó la demandante) correspondiendo su identificación a un local comercial y apartamento 201 ubicado el primero en la Carrera 100 # 19-87 Edificio Inés y el segundo en la Carrera 100 # 19-83 del mismo Edificio Inés del Barrio Fontibón en la Ciudad de Bogotá D.C., y está destinado el apartamento 201 para bodega y el local comercial para distribución de zapatos denominado "Calzado Bucaramanga".

AL SEGUNDO: Se admite este hecho.

AL TERCERO: Se admite este hecho, a pesar de que no se aportó el OTRO SI del contrato de arrendamiento base de la revisión.

AL CUARTO: No me consta este hecho, que se pruebe y mi razón que motiva mi respuesta es que el local comercial siguió funcionando con ventas de mercado digital en sus cierres, según mis poderdantes la Sociedad demandante MUNDOZAPATOS S.A.S, ha abierto nuevos locales y actualmente, sin restricciones continúa ejerciendo su actividad comercial.

AL QUINTO: No me consta este hecho, no existe dictamen pericial, auditoria externa que respalde que el 100% de ingresos fue impactado y según la prelación de créditos no son aplicables para el contrato de arrendamiento comercial, el incumplimiento en el pago de la renta es relativo, más no

absoluto para que el arrendatario se sustraiga al pago de la renta y en perjuicio de los arrendadores que derivan su congrua subsistencia del ingreso de esta renta.

Los artículos del 1 al 6 del Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020 y confirmado por la Corte Constitucional dentro de la emergencia económica, social y ecológica no exonera al arrendatario al pago de la renta mensual, es lo que acuerden las partes, los arrendadores no tiene ánimo conciliatorio con la arrendataria por el hecho de sustraerse al pago de la renta y han optado por la restitución del inmueble arrendado.

AL SEXTO: No se admite este hecho, el mecanismo alternativo de solución de conflictos o conciliación es voluntario y los arrendadores ante la conducta de la sociedad arrendataria de no pago de los meses causados a partir de abril de 2020 a la fecha, determinaron pedir el inmueble por falta de pago de la renta y no como lo dice la libelista que han incurrido en una mora pues el mismo Decreto 579 del 15 de abril de 2020 autoriza a la arrendataria para ponerse al día hasta el 30 de junio de 2020, sin cobro de la cláusula penal ni intereses, el incumplimiento fue absoluto más no relativo y en perjuicio de los arrendadores y de carácter económico.

AL SÉPTIMO: No se admite este hecho, tanto los arrendadores como los arrendatarios, tienen obligaciones mutuas y el arrendatario argumentando el caso fortuito y la fuerza mayor, no puede perjudicar a los arrendadores con el argumento de la pandemia, en el entendido que ambas partes están en igualdades condiciones, se reitera que el incumplimiento es relativo y no puede ser absoluto mientras se está utilizando el local comercial y tiene una bodega en el segundo piso que la están utilizando, hay ventas de mercado digital, tienen un sin número de almacenes como lo probó con las citaciones en audiencia de conciliación con otros arrendadores y que en unos los terminó MUNDOZAPATOS S.A.S., el contrato de arrendamiento y en otros puso las condiciones unilaterales del contrato de arrendamiento en arrendadores inermes, necesitados y presionado para la exoneración de la renta.

AL OCTAVO: No se admite este hecho, en razón a que el contrato de arrendamiento base de la revisión es de trato sucesivo, oneroso y se ha prorrogado automáticamente a partir del 05 de junio de 2006 su cumplimiento debe ser relativo y no absoluto por parte de la arrendataria, que pretende se le revise un contrato de arrendamiento, adicionándole valores, porcentajes que no son de recibo en esta clase de proceso.

AL NOVENO: Se niega este hecho, como lo dice la jurisprudencia sobre los alcances de la teoría de la imprevisión *"esta teoría radicalmente distinta de la noción de error y fuerza mayor, tiene por base la imprevisión, es decir, que se trata de hechos extraordinarios posteriores al contrato, que no hayan podido ser previstos por las partes, cuyo acaecimiento sin hacer completamente imposible el cumplimiento de la obligación, lo dificultan en forma extrema, haciéndose tan oneroso, que el contrato pierde para la*

parte obligada todo sentido y finalidad. No se trata en suma de una imposibilidad absoluta de cumplir, lo que constituye la fuerza mayor, sino de una imposibilidad relativa como la proveniente de una grave crisis económica como es el caso de la pandemia o Covid-19”.

AL DÉCIMO: No me consta, en razón a que no es un hecho propio de la sustentación de la demanda de revisión de contrato de arrendamiento, es una elucubración de la libelista que sirve para unos alegatos de fondo más no para sustentar una demanda e invocar principios rectores de toda relación contractual, olvida la libelista que el contrato es ley para las partes y su revisión debe ser probada, alegada y sustentada, aclarando que ninguna norma del Código Civil Colombiano aparece la revisión del contrato de arrendamiento y el Código de Comercio en su artículo 868 la incorpora como principio de todo contrato y el legislador se apoyó al estudiar los casos de fuerza mayor, caso fortuito y le incorporó la revisión que apareció en posguerra y tanto legislaciones alemanas como francesas no han aplicado esta revisión para favorecer al arrendatario y se han ido por la igualdad de las partes contratantes.

A LA DÉCIMA PRIMERA: Se niega este hecho y se precisan que no puede llegar a una conciliación cuando el arrendatario ha incumplido el pago de la renta desde el mes de abril de 2020 a la fecha de presentación de esta contestación de demanda, esto riñe con sus pretensiones al pretender la revisión del contrato de arrendamiento, solicitando fuera de la revisión la exoneración del pago de los arrendamientos de Abril a Julio de 2020 y el 50% de Agosto hasta cuando dure la emergencia social, económica y ecológica, que al contestar esta demanda fue prorrogada hasta el 28 de febrero de 2021, para la rebaja de la renta existe un proceso especial de regulación de la renta y el proceso de revisión no contempla esa facultad para el honorable juez de la república.

Con la presente contestación de demanda, propongo las siguientes excepciones de mérito contra las pretensiones del demandante.

I. INEXISTENCIA DEL DERECHO PRETENDIDO.

Fundo la presente excepción de mérito, con su fundamento fáctico, así:

- a. El artículo 868 del Código de Comercio, ordena la Revisión del Contrato por medios judiciales. Lo anterior, con base en la cláusula “*rebus sic erantibus*” o imprevisión contractual y requiere la concurrencia de un conjunto de hechos complejos y variados, que deben alegarse y probarse, para el caso sub-judice, el demandante solicita la revisión del contrato de arrendamiento base del proceso, sin establecer que cláusulas del contrato de arrendamiento se debe de revisar. Igualmente, pretende una exoneración de la renta de los meses de Abril, Mayo, Junio y Julio del 2020 y rebaja de la Renta en un 50% a partir del mes de Agosto y mientras subsista la Emergencia Económica, Social y Ecológica,

pretensiones exóticas y acumuladas en la Revisión del contrato de arrendamiento, aclarando que si se pretende regular la renta es propio de una acción diferente a la revisión de contrato y que se denomina reajuste o rebaja de la renta conforme a las pruebas que se le exponga al juez, es decir que la revisión aunada con la rebaja de la renta mensual antes descrita y exoneración de los mismos cánones de arrendamiento no son de recibo para lo contemplado por el legislador en el artículo 868 del Código de Comercio.

- b. Los numerales 1 al 6 del Decreto Legislativo No 579 del 15 de Abril del 2020, proferido por el poder ejecutivo y declarado Constitucional, no exonera al arrendatario al pago de la renta que se cause desde el mes de Marzo al 30 de Junio del 2020, fecha en la cual debe estar al día en el pago de la renta, beneficiándose únicamente el arrendatario del no cobro de la cláusula penal, no cobro de intereses y permite la mora hasta el 30 de junio de 2020.

La acción incoada de revisión de contrato de arrendamiento, base de este proceso se concede por un incumplimiento relativo al pago de la renta mensual y no por un incumplimiento absoluto del pago de la renta desde el mes de Abril de 2020 a la fecha de presentación de esta contestación de demanda, en perjuicio de los arrendadores que también tienen obligaciones como son: su congrua subsistencia, pago de impuestos distritales, IVA, pago de servicios públicos en los inmuebles donde habitan, pago de créditos financieros como tarjetas de crédito, préstamos de mutuo o consumo, etc.

- c. Los arrendadores del presente contrato de arrendamiento base de la ejecución y teniendo en cuenta la falta de pago de la arrendataria, iniciaron un proceso de restitución de inmueble arrendado y actualmente lo conoce el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá D.C., bajo el radicado 2020-0309 y entre las mismas partes del proceso en referencia, razón por la cual no se puede revisar un contrato de arrendamiento que son las súplicas de la demanda, cuando este se ha incumplido por falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de Abril de 2020 a la fecha de contestación de esta demanda, solo resta que el operador judicial determine la terminación del contrato de arrendamiento para evitar generar sentencias contradictorias, una decretando la terminación del contrato de arrendamiento y otra accediendo a la revisión del contrato arrendamiento y por ende dándole vida al mismo, desconociendo que la imposibilidad de pagar la renta debe ser relativa y no absoluta.
- d. La teoría de la imprevisión no está establecida en el Código Civil y, por ende, es un principio aplicable a los contratos en especial el de arrendamiento cuando se ha incumplido relativamente y no como en el caso sub-judice que se ha incumplido absolutamente por parte del arrendatario y por ende el operador jurídico debe de dar por terminado el contrato de arrendamiento conforme al inciso final del artículo 868 del

Código de Comercio en el entendido que nadie puede alegar su propia culpa para beneficio propio, incumpliendo el contrato de arrendamiento en su cláusula segunda y pretende el arrendatario revivir este contrato con la demanda de revisión y exóticamente solicita la exoneración de la renta de los meses de Abril, Mayo, Junio y Julio de 2020 y pidiendo una rebaja del 50% de la renta de los meses subsiguientes hasta cuando se termine el estado de emergencia.

II. TEMERIDAD O MALA FE.

Fundo la presente excepción de mérito, con su fundamento fáctico, así:

- a. Se carece de fundamento legal para solicitar al juez de conocimiento la revisión del contrato de arrendamiento base de la acción y exoneración de los arrendamientos de los meses de Abril, Mayo, Junio, Julio de 2020 y rebaja del 50% del canon a partir de Agosto de 2020 hasta cuando subsista la emergencia económica, social y ambiental, pretensión subsidiaria que desconoce el Decreto Legislativo No. 579 del 15 de abril de 2020 en su título I artículos 1, 2, 3, 4, 5 y 6, artículos que no exonera al arrendatario de pagar el canon de arrendamiento o renta.
- b. Se aduce calidades inexistente como la falta de liquidez, incumplimiento de las obligaciones de corto y mediano plazo, prelación de créditos, cuando en verdad es que la Sociedad Comercial MUNDOZAPATOS S.A.S., en sus establecimientos de comercio denominados "Calzado Bucaramanga", ha desarrollado su objeto social a través de plataforma virtuales o mercado digital e inclusive según mis clientes ha inaugurado nuevos almacenes en la ciudad Capital, amen que no presenta dictámenes periciales, auditorías externas y beneficios por el Estado Colombiano a las empresas o sociedades que por su iliquidez, les hayan otorgado créditos, ayudas económicas o financiación de gravámenes o impuestos distritales y demás auxilios hechos por el estado Colombiano en esta emergencia económica, social y ecológico en todo el territorio nacional.
- c. La revisión del contrato de arrendamiento, no está dentro de la legislación civil, solo la contempla el Código de Comercio en su artículo 868 para contratos que se hayan incumplido relativamente y no absolutamente como es el caso de los hechos confesados por la Sociedad Demandante MUNDOZAPATOS S.A.S., al comunicar al operador jurídico su falta de pago desde el mes de Abril de 2020, es de aclarar que el contrato de arrendamiento de los locales comerciales es oneroso y para el presente contrato se ha cumplido con lo exigido por el artículo 1502 del Código Civil.

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

III. PRUEBAS

Documentales

1. Las que obran dentro del proceso.
2. Copia de la demanda de restitución inmueble arrendado del Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá y del auto admisorio.
3. Copia del OTRO SI del contrato de arrendamiento, base de esta acción.

Interrogatorio de parte

Que debe absolver el representante legal MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA o quien haga sus veces de la Sociedad Comercial MUNDOZAPATOS S.A.S., sobre los hechos de la demanda, su contestación y los demás que surjan de la diligencia.

IV. ANEXOS

1. Poder legalmente conferido.
2. Fotocopia de la tarjeta profesional del suscrito Héctor Correa Chaparro, para probar mi calidad de abogado en ejercicio.

V. NOTIFICACIONES

LA PARTE DEMANDADA:

YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: suarezqyolanda@gmail.com

GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: gloherbal@yahoo.es

HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: hansuqui@yahoo.es

EL SUSCRITO, en la secretaría de su despacho o en la Carrera 7 No. 12 B-65 Oficina 412 de esta ciudad, teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular: 315 317 58 45 y correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

LA PARTE DEMANDANTE:

SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.A.S., con NIT.: **830-043-114-7**, las recibirá en la Carrera 100 #19-83/87 de la Barrio Fontibón de Bogotá o en el

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

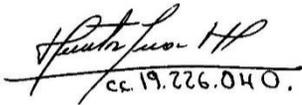
Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

domicilio judicial de la Carrera 10 # 14-59 de Bogotá D.C., correo electrónico: mp.92113@gmail.com

Autorizo a la señorita **MARÍA ANGÉLICA ARCE ROJAS**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.012.383.246 de Bogotá, para que reciba información sobre el presente proceso, facultándola bajo mi responsabilidad para retirar oficios, despachos comisorios o cualquier clase de copias solicitadas por la suscrita y ordenadas por su despacho.

Del señor juez,



cc. 19.226.040.

HÉCTOR CORREA CHAPARRO

C.C. 19.226.040 de Bogotá.

T.P. 31.607 del C. S. de la J.

Fwd: ALLEGO CONTESTACION Y PODER RADICADO No. 2022-0682

hugo hernandez <hernandezhugo.a@hotmail.com>

Mar 31/01/2023 4:31 PM

Para: Juzgado 41 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Obtener [Outlook para Android](#)

From: hugo hernandez

Sent: Tuesday, January 31, 2023 4:24:58 PM

To: Juzgado 41 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Subject: ALLEGO CONTESTACION Y PODER RADICADO No. 2022-0682

AGRADEZCO CONFIRMAR RECIBIDO

En igual sentido allego la contestación a la contraparte

Señor
JUEZ 41 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E.S.D.

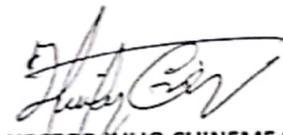
REF: Proceso Verbal No. 2022 – 0682.
Demandante: LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES
Demandado: HECTOR JULIO CUINEME SANDOVAL

HUGO ALBERTO HERNANDEZ BAEZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado del señor **HECTOR JULIO CUINEME SANDOVAL**.

HECTOR JULIO CUINEME SANDOVAL, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de demandado, por el presente escrito manifiesto al señor Juez que confiero poder espacial amplio y suficiente al abogado **HUGO ALBERTO HERNANDEZ BAEZ**, mayor de edad, identificado con C.C. No. 79.329.368 de Bogotá, en ejercicio con T.P. No. 104.655 del C.S. de la J, para que en mi nombre y representación conteste la demanda de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para contestar la demanda ,recibir, conciliar, transigir, sustituir, desistir, renunciar, interponer recursos, reasumir, y todas las facultades del artículo 73,ss de C.G.P., Decreto 806 de 2020 y demás normas concordantes.

Del señor Juez,
Atentamente,



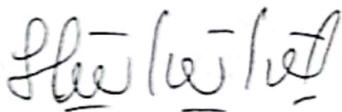
HECTOR JULIO CUINEME SANDOVAL

C.C. No. 79.256.799 de Bogotá

Conforme Decreto 806 de 2020 Declarado permanente

Acepto. & la ley 2213 de 2022 Este poder no se requiere Autenticacion.

Del señor Juez,
Atentamente,



HUGO ALBERTO HERNANDEZ BAEZ

C.C. No. 79.39.368 de Bogotá

T.P. No. 104. 655 del C.S. de la J.

carrera 8 No. 12 - 21 oficina 505 Bogotá D.C., correo electrónico
hernandezhugo.a@hotmail.com.cleluar 3214872373.

Señor
JUEZ 41 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E.S.D.

REF: Proceso Verbal No. 2022 – 0682.
Demandante: LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES
Demandado: HECTOR JULIO CUINEME SANDOVAL

HUGO ALBERTO HERNANDEZ BAEZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado del señor **HECTOR JULIO CUINEME SANDOVAL**, demandado en el proceso de la referencia por el presente escrito contesto la demanda dentro del término de Ley de la siguiente manera:

HECHOS.

Los respondo en su orden, así;

1. Es cierto .
- 2º. No es cierto ya que el contrato o acuerdo fue verbal y no por escrito.
2. No es cierto ya que todo fue verbal
- 3º. Es cierto parcialmente en cuanto a la entrega, pero aclaro que el negocio fue verbal
- 5º. No es cierto , por cuanto el negocio fue verbal.
6. Es cierto.

7. Es cierto parcialmente pero aclaro que no se controvirtieron hechos por que estas audiencia ante este conciliador juez de paz no es para controvertir hechos ni pruebas. FRENTE AL VALOR SI ES POR \$ 85.0000.000, ya se le cancelaron por un lado \$ 14.000.000 , Y POR OTRO LADO LA SUMA DE \$ 15.000.000 REPRESENTADO EN UN VEHICULO CAMPERO samurái modelo 1995 de placa MOB- 924 Color rojo, aclarando que el señor demandante LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES el 23 de noviembre de 2021 quedo de hacerse el traspaso en Mosquera pero el demandado no se presentó., ES VERDA QUE SEAN CANCELADO \$ 29.000.000 en cuanto a los \$ 56.000.000 restante por pagar el señor **HECTOR JULIO CUINEME SANDOVAL** se comprometió a pagar a favor de LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES la suma de \$ 12.000.000 en cuotas de \$ 2.000.000 mensual empezando la primera cuota el día 30 de noviembre de 2021 . es así como el 30 de noviembre de 2021 el señor **HECTOR JULIO CUINEME SANDOVAL** fue a cancelar la primera de los \$ 2.000.000 mensual, pero el demandante señor LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES no la quiso recibir y de hay en adelante no quiso recibir lo acordado a pesar de que en varias oportunidades le manifesté que hay tenía la plata para pagarle, a lo que me manifestó que quería deshacer el negocio que fuera lo que fuera deshacía el negocio, EN CUANTO A LOS \$ 44.000.000 por pagar como el señor no quiso recibir la cuotas se desistió del trámite del crédito, en caso de que el crédito no hubiera sido aprobado, eigual estuve dispuesto a pagarle las 18 cuotas de tres millones de pesos (\$3.000.000) mensuales desde el 30 de mayo de 2022 hasta completar las 18 cuotas, pero el demandante no quiso cumplir lo acordado., en cuanto a los \$ 10.000.000 de interés estos están incluidos en las dentro de la cuotas de \$ 3.000.000, en cuanto al impuesto predial a partir del 2022 es verdad que mi patrocinado debe pagarlo, en cuanto al \$ 1.500.000 de arriendo el demandado **HECTOR JULIO CUINEME SANDOVAL** los pago, en cuanto al traspaso y firma de la escritura de la casa es cierto, , y en cuanto a los gastos de traspaso del tanto del bien inmueble como del vehículo es verdad.

8. es cierto.

9. es cierto el señor demandante LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES porque no quiso recibir le vehículo y el dinero de la cuotas, en estos nos damos cuenta de la mala fe del demandante.

10. Es parcialmente cierto y realizo mejoras como son enchapes por valor de \$ 2.500.000.

11. Es parciamente cierto pero aclaro que quien ha incumplido es el demandante señor LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES .

8. No es cierto y aclaro ya que este fue un negocio verbal y como el demandante los asegura el mismo se pagaron los \$ 14.000.000 entregados y el vehículo por las suma de \$ 15.000-000 para un pago total de \$ 29.0000.000 DE PESOS

9. no me consta que se pruebe

A LAS PRETENSIONES

A LA 1. Me opongo, ya que el contrato fue verbal y inicialmente eso no fue lo pactado y el escrito de conciliación celebrado el 3 de noviembre de 2021 , quien ha incumplido en lo pactado y conciliado es el demandante LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES.

A la 2. Me opongo ya que el demandante LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES es quien ha incumplido es así que el mismo lo manifiesta en el punto 11 de los hechos de la demanda.

A la 3 Me opongo ya que el demandante LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES es quien ha incumplido es así que el mismo lo manifiesta en el punto 11 de los hechos de la demanda.

A la 4. Me opongo ya que el demandante LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES es quien ha incumplido es así que el mismo lo manifiesta en el punto 11 de los hechos de la demanda.

A la 5. Me opongo ya que el demandante LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES es quien ha incumplido es así que el mismo lo manifiesta en el punto 11 de los hechos de la demanda.

A la 6. No me opongo aunque manifiesto que el demandante tienen varios inmuebles.

EXCEPCIONES MERITO O DE FONDO

INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO VERBAL Y CONCILIACIÓN DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2021.

Esta se basa en que el demandante LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES es quien ha incumplido lo acordado verbalmente y en la conciliación del 3 de noviembre de 2021, es así que el mismo lo manifiesta en el **punto 11 de los hechos de la demanda**, es quien ha incumplido lo acordado al no querer recibir ni la cuotas acordadas ni el vehículo.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Esta excepción se basa en que el demandante está cobrando unos perjuicios que no existen y no están probados porque es el mismo en el **punto 11 de los hechos de la demanda**, es quien ha incumplido lo acordado al no querer recibir ni la cuotas acordadas ni el vehículo.

Por lo anterior solicito al señor Juez declarar probadas las excepciones de mérito o de fondo.

PRUEBAS

1. Las existentes en el proceso.

2°. TESTIMONIALES:

Se recibirá declaración al siguiente testigo:

ARISTIDES AYALA MEDINA, mayor de edad, 1, domiciliado y residente en Bogotá, en la calle 4 BIS No. 23 A-17, correo electrónico **hernadezhugo.a@hotmail.com**.

El objeto de la declaración que declare sobre los hechos, pretensiones contestación de la demanda ya que es testigo principal de los hechos y pretensiones de la demanda, puede ser citado al correo

3°. INTERROGATORIO DE PARTE.

Cítese al demandante LUIS ALEJANDRO PUENTES PAREDES, quien es mayor de edad, vecino y residente en Bogotá, para que responda Interrogatorio de Parte que se le formulará en la respectiva diligencia oralmente o por escrito que se presentará previamente a la respectiva diligencia.

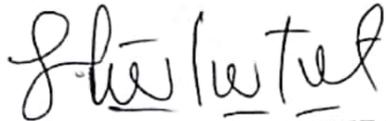
El objeto es demostrar el quien ha incumplido u demás contradicciones de la demanda.

El poder conferido por mi poderdante, NOTIFICACIONES. DEMANDANTE Y DEMAS PARTES. Las existentes en el proceso

Mi poderdante: HECTOR JULIO CUINEME SANDOVAL calle 27 Sur No. 25 A- 39 Bogotá D.C., CORREO ELECTRONICO hectorcuineme61@hotmail.com o al hernadezhugo.a@hotmail.com.

El suscrito en la carrera 8 No.. 12 – 21 oficina 505 Bogotá D.C., **correo electrónico**
hernadezhugo.a@hotmail.com.cleluar 3214872373.

Del señor Juez,
Atentamente,



HUGO ALBERTO HERNÁNDEZ BAEZ
C.C. No. 79.39.368 de Bogotá
T.P. No. 104. 655 del C.S. de la J.