

radicado 11001400304920210064100

ALVARO CALVO NIÑO - VIA JURIDICA <oficina1101@gmail.com>

Vie 8/04/2022 16:49

Para: Juzgado 49 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl49bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;mistella_4@hotmail.com <mistella_4@hotmail.com>;INVERTRIUNFO SAS <admoninvertriunfo@outlook.com>

partes

demandante: Luis Edaurdo Buatista Lopez

Demandado: Jose Omairo Bustos Sanchez

buenas tardes, para los fines pertinentes adjunto contestacion demanda del proceso en referencia, y proposición de excepciones previas y de fondo, junto con los soportes en poder de mi representado

atte

Alvaro Calvo Niño
apoderado parte pasiva

VIA JURÍDICA
ASISTENCIA JURÍDICA – ADMINISTRATIVA
ALVARO CALVO NIÑO
ABOGADO

Señor

JUEZ CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
e-mail- cmpl49bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref.- Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado No. 2021-0641

DEMANDANTE: LUIS EDUARDO BAUTISTA LOPEZ
DEMANDADO: JOSE OMAIRO BUSTOS SANCHEZ

**CONSTETACION DE LA DEMANDA Y PROPOSICION DE EXPCIONES PREVIAS Y DE
FONDO**

Alvaro Calvo Niño, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No 4.113.028 y portador de la Tarjeta Profesional de abogado No. 126.879 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado Judicial del Demandado, señor JOSE OMAIRO BUSTOS SANCHEZ, y reconocido en autos, manifiesto que, encontrándome dentro del término de traslado, doy contestación a la demanda interpuesta, en los siguientes términos:

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de esta demanda, por cuanto, no se configura la causal invocada y que ésta sea atribuible al demandado y por lo tanto que justifique la terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral por parte de la Arrendadora, o su representante, toda vez que las causales para que el arrendador proceda a la terminación, son taxativas art, 318 del código de comercio a saber: “-el incumplimiento del contrato”, dentro del cual se podría considerar el no pago de los cánones de arrendamiento, tal como se indica en la demanda, sin embargo en el caso que nos ocupa tal incumplimiento NO se deriva de la actuación del demandado, sino del mismo arrendador quien se ha negado a recibir la renta, tal como en el transcurso del proceso se demostrará, adicional a ello durante la ejecución del contrato y como es de conocimiento público a raíz de la pandemia derivada del COVID 19, que llevo al estado a declarar mediante decreto legislativo 417 del 17 de marzo de 2020 declarar “un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional.” Lo que motivo el cierre total y parcial de la movilidad en el País y que restringió totalmente el uso del local comercial vinculado a este proceso, dada su ubicación en el terminal de trasportes de Bogotá, siendo una de las zonas más golpeadas del País, lo que constituye un fuerza mayor o caso fortuito imposible de resistir.

Sin embargo, pese a la situación antes descrita mi representado, con el animo de cumplir su obligación gestionó recurso de otras fuentes y convino con el arrendador el pago de los cánones adeudados mediante documento de transacción que se adjunta a esta contestación y por su puesto deslegitima las pretensiones del actor. De los pagos efectuados anexo los soportes de recibido suscrito por el demandante en poder de mi representado y se solicitará al demandante que aporte los que se encuentren en su poder.

VIA JURÍDICA
ASISTENCIA JURÍDICA – ADMINISTRATIVA
ALVARO CALVO NIÑO
ABOGADO

Aunado a lo anterior en reiteradas ocasiones mi representado ha insistido en que le reciba el pago directamente, sin éxito ni explicación alguna, bajo el pretexto de que debe conversar previamente con otros miembros de la familia.

Es de anotar también que mi representado desconocía la condición de interdicta de la arrendadora, situación que nunca le fue informada, ni que el señor hoy demandante sea el curador designado. Hecho que le hizo creer razonadamente que la conversación pendiente indicada como excusa para no recibir el pago era la coordinación con la misma arrendadora.

frente al mismo contrato y la pretensión de darlo por terminado, basta indicar que este contrato nació a la vida jurídica desde el año 2003 y se ha renovado de forma automática por el simple transcurso del tiempo y la falta de desahucio o comunicación de darlo por terminado, invocando las causales de que trata el Art. 318 del código de comercio; Habida cuenta que se trata de un local comercial donde mi representado ejerce una actividad lícita y con el cumplimiento de los requisitos legales para ello, entre ellos el registro en la cámara de comercio, actividad que sustenta de la clientela adquirida derivada del servicio y permanencia, lo que hace viable su existencia y materializan la calidad de comerciante, derechos como el de renovación en el contrato, ostentar la calidad de comerciante, ejercer la libertad de empresa, el derecho al trabajo personal y de su dependientes se verían amenazados, cuando la causal de presunto incumplimiento NO son atribuibles a mi representado, por el contrario se derivan del mismo demandante y su actuación como curador de la arrendataria, como también de la existencia de una configuración de fuerza mayor, frente a imposibilidad de hacer uso del inmueble ocasionada con el cierre total y parcial de la terminal de transportes de Bogotá, derivado de la pandemia COVID 19 debidamente declarada por el gobierno nacional y del gobierno distrital con motivo de la restricción de ingreso a las instalaciones de la terminal sitio de ubicación del local. Tal como se acreditará con la certificación solicitada a la administración de la terminal Bogotá Copropiedad.

PRONUCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

Al primero: Es cierto, respecto al inicio del contrato, pero los incrementos anuales, se fueron pactando entre las partes año a año, de acuerdo con el comportamiento del mercado, con la finalidad de hacerlo viable y benéfico par las dos partes.

Al segundo: es cierto con la argumentación antes indicada, es decir el incremento anual en el cano se hizo siempre de común acuerdo y no como inicialmente se convino en el contrato.

Al tercero: No es cierto: cuando se presentó retardo en el pago se convino con el hoy demandante un acuerdo transaccional para normalizarlo, tal como se prueba con el documento y soportes de pago que se anexan, es decir que el presunto incumplimiento fue convalidado por el hoy demandante. Actualmente el señor Bautista López no ha querido recibir el canon acordado y tampoco informó de la situación de interdicción de la arrendadora, sin embargo siempre mantuvo una comunicación con mi representado bajo el argumento de que hablaría con la familia para recibir el pago, por lo que no se tenía conocimiento de la intención de motivar un incumplimiento y ni permitió que mi representado conociera a que persona se debería hacer depósitos judiciales,

dado que se presumía que el señor Bautista López actúa de buena fe y sin ocultamiento de información.

Al cuarto: Es cierto parcialmente, es cierto en cuanto se han realizado pagos, pero no en cuanto sean abonos a la deuda, toda vez que son el pago en cumplimiento al acuerdo transaccional de normalización pactado con el hoy demandante, pagos de los cuales se aportan los existentes en poder del demandado.

Al quinto: No le consta a mi representado, ni al suscrito, por lo que se deberá probar, además tal circunstancia nunca fue informada a mi representado. Por lo que se presumía que los acuerdos firmados y realizados verbalmente con el hoy demandante se efectuaban en calidad de conyugue y no como guardador, ocultamiento de la información que impidió hacer depósitos oportunos, pues se presumía en los pagos serían recibidos directamente cuando lo acordaran según lo indicado por el señor Bautista López.

Al sexto: No es un hecho, se trata de una presunta actualización del canon de arrendamiento que desconoce lo convenido año tras año con la arrendadora o el señor Bautista López, entre ellos el acuerdo de normalización antes citados donde se fijo el canon de arrendamiento a partir del mes de mayo de 2021 en la suma de dos millones cuatrocientos mil pesos (\$2.400.000-) Mlte. **Por lo que tal liquidación resulta errada y sin soporte alguno, dado que por tratarse de un contrato bilateral donde prevalece la voluntad de las partes y su consentimiento, el cual se satisface con la firma del documento transaccional que se anexa. Así las cosas, el canon de arrendamiento es la suma de antes citada y solo se podrá incrementar al cabo de un año es decir el próximo mes de mayo.**

EXCEPCIONES PREVIAS

A título de excepciones previas conforme al art. 100 del CGP me permito proponer las siguientes:

- 1- **la derivada del numeral del 2 del art. 100** “Compromiso o cláusula compromisoria”.
La cual se fundamenta y prueba con el escrito de transacción suscrito con el demandante y ante testigos, que se anexa, en el cual sin lugar a duda convinieron la normalización del contrato y fijaron el nuevo canon de arrendamiento. Documento que se anexa.

- 2- la derivada del numeral 5 del art 100 de CGP “5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”.

Excepción que se sustenta de conformidad con lo previsto el art. 82 de CGP, numerales “4. *Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad*, 5. *Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados*. 6. *La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte*. 7. *El juramento estimatorio, cuando sea necesario*” veamos:

a- numeral 4- no hay claridad en lo que se pretende pues pretende (pretensión tercera) un pago de cánones de arrendamiento jamás pactados ni adeudados calculado de forma errada, bajo una interpretación contraria a lo convenido por las partes y que se aparta del mismo contrato se desconoce de donde extrae esos cálculos y no aporta prueba que así lo acredite.

b- Numeral 5, los hechos no son debidamente determinados, ni apuntan a la causal que invoca como es el caso de la interdicción de la arrendataria, hecho que al ser desconocido por el hoy demandado ni parte del contrato no puede ser sustento de este. Pues tal hecho solo apunta a la capacidad de hacer parte del proceso.

c- numeral 6- No hay prueba que determinen el valor del canon de arrendamiento y por el contrario en la demanda se desconoce los mismos acuerdos de las partes y los pagos efectuados, dado que el incremento anual inicialmente pactado fue modificado año tras año, por lo que el contrato solo prueba su existencia, pero no el incremento con el cual sustenta la pretensión.

d- numeral 7. El juramento estimatorio de la cuantía nace de una interpretación errada y contraria a lo pactado por las partes y la misma norma. Así las cosas, esta se debe fijar por el valor de los últimos doce cánones mensuales y para el caso que nos ocupa es el valor de \$2.400.000- lo que hace a \$28.800.000- lo que podría variar tanto la competencia como el procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente contestación en lo previsto en el Art. 96 del CGP y demás normas concordantes, entre ellas el Código de comercio colombiano.

PRUEBAS

Aporto como tales y con el valor que corresponda las siguientes:

Documentales:

1. copia del acuerdo de normalización suscrito entre las partes y con testigos.
2. copia de soportes de pago en poder de mi representado.
3. copia de depósitos judiciales efectuados ante la falta de recibo del demandante en cumplimiento de lo previsto en el art. 384 del CGP y para poder ser oído en el proceso. Sin perjuicio de continuar efectuado los que se causen durante el proceso.
4. Constancia de solicitud de certificación de cierre total y parcial de la terminal de transportes, elevada a la administración de dicha entidad.

Solicitadas:

1. Solicitar a la arrendadora o su guardador para que aporte los recibos de pago recibidos por concepto de arrendamiento del local 2-132 que obren en su poder.
2. Requerir a la administración de la terminal de transporte de Bogotá copropiedad para que allegue al juzgado con destino al proceso que nos ocupa la certificación de cierres totales y parciales y la imposibilidad de acceso a los pasillos comerciales de usuarios y ciudadanía en general.

Testimoniales:

Decretar el testimonio de las personas que obraron como testigos del acuerdo transaccional entre las partes y con el cual normalizaron el contrato de arrendamiento sobre el local 2-132 vinculado a este proceso ellos son:

1. Fabio Bautista, CC. 79.567.773, cuya ubicación medio de citación conoce el señor Luis Eduardo Bautista López (demandante), por lo que solicito se requiera a éste para que lo haga comparecer o brinde la información para el mismo propósito.
2. Yuly Andrea Aponte CC. 1.031.146.231, quien comparecerá por intermedio del suscrito en la oportunidad que su despacho disponga.

VIA JURÍDICA
ASISTENCIA JURÍDICA – ADMINISTRATIVA
ALVARO CALVO NIÑO
ABOGADO

Pruebas que resultan conducentes y pertinentes por cuanto dan cuenta del acuerdo y los términos de este.

Interrogatorio de parte

Solcito declara el interrogatorio del señor Luis Eduardo Bautista López, quien se puede citar en la dirección y por los medios indicados en la demanda introductoria, prueba que resulta útil por cuanto podrá demostrar el valor del canon y los demás acuerdos verbales realizados entre las partes.

NOTIFICACIONES

A la parte demandante en la dirección o medios aportados al proceso.

Al suscrito y mi representado en la secretaria de su Despacho o en la calle 18 No. 6-56 Oficina 1101 de Bogotá o a los correos electrónicos oficina1101@gmail.com y adminivertertirunfo@outlook.com.

PETICIÓN

Con fundamento en lo expuesto y las pruebas aportadas y las que se recauden durante el trámite procesal solcito:

- 1 Despachar negativamente la pretensiones del actor, y declarar que no se configura la causal invocada, no solo en virtud de acuerdo suscrito entre las partes, sino por cuanto mi representado pese a las circunstancias de tiempo modo y lugar ha cumplido su obligación contractual, pese a la causal de fuerza mayor con ocasión de la pandemia derivada del virus COVID 19 y declarada según decreto legislativo 417 del 17-03-2020.
2. Condenar al demandante en costa y gastos.

PETICIÓN ESPECIAL

Con soporte a la acreditación del cumplimiento de la obligación contractual, abstenerse de acceder a la entrega anticipada, toda vez que el local no amenaza ruina, no está desocupado o abandonado y por el contrario en él se ejerce el comercio habilitado legalmente y registrado en la cámara de comercio.

En escrito separado se presentarán excepciones de fondo
De su Despacho con el mayor respeto

Atentamente,



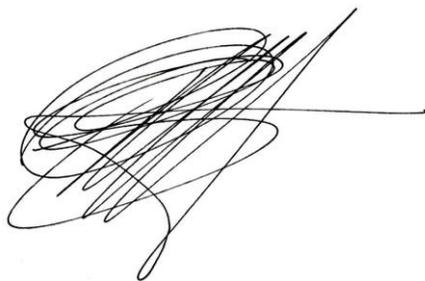
ALVARO CALVO NIÑO
CC. No. 4113028 de El Cocuy
T.P. No. 126.879 del C.S. de la J.

**JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ.**

Bogotá D. C., siete (7) de septiembre de 2022

En la fecha y a la hora de las 8:00 A.M., se fija en lista No. 26 el presente proceso, por el término legal de tres (3) días de conformidad con lo establecido en el artículo 101 del Estatuto de Procedimiento General, en concordancia con lo previsto en el artículo 110 *ibídem*, para los efectos del traslado del anterior ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS, que empieza a correr el día **08 se septiembre de 2022** y vence el **12 de septiembre de 2022**, a la hora de las 5:00 P.M.

El Secretario,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

CESAR AUGUSTO ROJAS LEAL