Señor:
JUEZ 64 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. (JUZGADO 46 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULPITLES - TRANSITORIO)
E.S.D.

REF: **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL No. 2021-0062**
DMTE: **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ROBLES P.H. MANZANA 23**
DDO: **ADOLFO TAPIAS POVEDA**
ASUNTO: **EXCEPCIONES PREVIAS**

NESTOR JAIME GOMEZ SOLER, Mayor de edad domiciliado profesionalmente en esta ciudad capital abogado en ejercicio identificado con cedula de ciudadanía y tarjeta profesional tal como aparece al pie de mi firma, Apoderado Judicial del señor **ADOLFO TAPIAS POVEDA**, a través de Poder como demandado en el proceso de la referencia concurro a su despacho señor Juez, dentro del término legal para **PROPONER LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES PREVIAS** con fundamento en el Art. 100 numeral 3° del C. G.P. , es decir **INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE.**

En consecuencia de lo anterior es de anotar y a la vez se colige, que si bien es cierto que la parte Demandante otorgo poder estando vigente el periodo para el cual fue elegida la señora Sandra Ruiz Salas, como administradora de la Agrupación de Vivienda Los Robles P.H., como se evidencia en la certificación suscrita por la Alcaldía Local de Engativá del 18 de Enero del presente año donde manifiesta que dicha señora actúa como representante legal durante el periodo comprendido del 9 de Noviembre del año 2020 al 31 de Mayo del año 2021, así las cosas también es cierto que a partir del 1 de Junio del presente año dicha representante no actúa como representante, toda vez que se le venció el tiempo para el cual fue elegida, y sí no actúa como tal no está avalada por la Alcaldía Local de Engativá por lo tanto todos los actos juridicos y administrativos a partir de la fecha se declara nulo (01/06/2021).

Al respecto es de anotar y manifestar al señor Juez, que la notificación hecha por la parte demandada a mi representado se tipifica en el numeral 8° del Art. 133 del C.G.P., que determina causales de nulidad.

PRUEBAS

Tangase como tales la demanda y sus anexos y en particular la certificación emitida por la Alcaldía Local de Engativá del 18 de Enero del año 2021, donde manifiesta que la señora Sandra Ruíz Salas ejerce las funciones de representante y administradora a partir del 9 de Noviembre del año 2020 al 31 de Mayo del año 2021.

PRETENSION

Por lo determinado anteriormente solicito al señor Juez, declarar probada la presente excepción previa de conformidad al numeral 3° del Art, 100 y numeral 8° del art. 133 del C.G.P.

SEGUNDA EXCEPCION PREVIA cosa juzgada: fundamento la presente excepción en el sentido que hace aproximadamente 3 años que la Agrupación de Vivienda Los Robles P.H., a través de su representante para la época demandó por los mismo hechos y pretensiones a mi Poderdante Adolfo Tapias Poveda (las mismas partes de ahora), y 28 meses de haber dictado Sentencia a favor de mi Mandante.

Al respecto es de anotar que la demanda en comento para la época le correspondió por reparto al Juzgado 43 Civil Municipal de Bogotá la cual fue admitida el 5 de Junio del año 2018, y por ende manifestó que dicha demanda de Restitución de Inmueble se le imprime en trámite de proceso Verbal Sumario determinado en el Art. 390 del C.G.P., el Juzgado de conocimiento es decir el Juzgado 43 Civil Municipal señaló fecha para Audiencia prevista en el Art. 372 del C.G.P., para el 12 de Febrero del año 2019 hora 9:30am.

Una vez surtido el trámite del Art, en mención el señor Juez, de la causa procede a dictar Sentencia y en consecuencia resuelve:

1. Declarar probada la excepción de cobro de lo no debido en cuanto a la ausencia de mora y la insistencia de incumplimiento del demandado.
2. Negar las pretensiones de la demanda.
3. Condenar en costas a la parte demandante por lo que se resolvió desfavorablemente sus pretensiones y como agencias en derecho para que la secretaria haga la correspondiente liquidación se fija la suma de $2.000.000 Millones de pesos esta decisión queda notificada en estrado.

PRETENSION

En consecuencia de lo anteriormente expuesto solicito al señor Juez, declarar probada la presente excepción de cosa juzgada es decir la parte demandante en el proceso de la referencia 20210061 de la Agrupación de Vivienda Los Robles P.H., es la misma que demandó hace 3 años a mi Prohijado Adolfo Tapias Poveda por los mismo hechos y las mismas pretensiones (Juzgado 43 Civil Municipal radicado bajo el numero 11001400304320180041000), y por tanto el señor Juez de la causa para la época fallo a favor de mi representado Adolfo Tapias Poveda el 12 de Febrero del año 2019 y ahora demanda nuevamente con mentiras disfrazadas para obtener Restitución del mismo Bien Inmueble que hace 3 años objeto de Restitución.

PRUEBAS

Solicito al señor Juez, tener como tales las siguientes:

a) Pruebas arrimadas con la demanda principal
b) Constancia de la Alcaldía Local de Engativá donde manifiesta que mediante acta 0043 de 9 de Noviembre del año 2020 se eligió a la Señora Sandra Ruiz Salas quien actúa como administradora y represéntate legal durante el periodo comprendido de 9 Noviembre del año 2020 al 31 de Mayo del año 2021.
c) Demanda de Restitución de Inmueble arrendado local Comercial de la Agrupación de Vivienda Los Robles P.H., contra Adolfo Tapias Poveda tramitada en el Juzgado 43 civil Municipal de esta ciudad y admitida el 5 de Junio del año 2018 (5) folios.
d) Sentencia emitida por el señor Juez de la causa para la época de fecha 12 de Febrero del año 2019, donde resolvió a favor del demandado Adolfo Tapias Poveda (8 últimos folios de la Sentencia)
e) Autos Admisorios de la Demanda y Auto fijando fecha para Audiencia.

Al respecto es de anotar que la audiencia fue grabada en audio pero el señor Adolfo Tapias Poveda solicito la grabación y por lo tanto la mando a digitar.

PRUEBAS DE OFICIO

Solicito al señor Juez, si lo considera necesario oficiar al Juagado 43 Civil Municipal de Bogotá y solicitar la grabación del Audio contentivo de la audiencia y por tanto de la Sentencia.

Solicito al señor Juez declarar probadas las anteriores Excepciones Previas toda vez que las mismas se ajustan a derecho.

Del señor Juez, atentamente,

NESTOR JAIME GOMEZ SOLER
C.C. No.4.079.951 de Ciénega
T.P. No. 123.111 de C. S. de la Judicatura.
Correo: nestorsoler63@hotmail.com

Señor (a)
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. -REPARTO-
E. S. D.

REF.: PROCESO RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS ROBLES - P.H.
NIT. 830.018.673-7
DEMANDADO: ADOLFO TAPIAS POVEDA – C.C. 5.626.403

RAÚL MAURICIO VARGAS VILLEGAS, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 79.590.697 expedida en Bogotá D.C., abogado en ejercicio con T.P. N°. 135259 del C. S. de la J., en ejercicio del poder conferido por la señora SANDRA LILIANA URREA REY, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N°. 51.972.905 expedida en Bogotá D.C., domiciliada y residente en la misma ciudad, en su condición de Representante Legal y Administradora de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS ROBLES - PROPIEDAD HORIZONTAL, sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública N°. 1713 otorgada el día doce (12) de marzo de 1993 en la notaria veintiuna (21°) del círculo de Bogotá D.C. con reconocimiento de personería jurídica mediante resolución N°. 298 del cinco (5) de octubre de 2000 de la Alcaldía Local de Engativá, con NIT. 830.018.673-7 y domicilio en Bogotá D.C.; por medio de la presente me permito incoar la presente demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO –LOCAL COMERCIAL- en contra del señor ADOLFO TAPIAS POVEDA, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 5.626.403 expedida en Bogotá D.C. persona mayor de edad y domiciliada en esta ciudad, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO-. La demandante AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS ROBLES - P.H. como arrendadora celebró mediante documento privado de fecha noviembre catorce (14) de 2009 un contrato de arrendamiento con el demandado ADOLFO TAPIAS POVEDA como arrendatario sobre el Local comunal ubicado en la Carrera 111A N°. 88B-51, determinado por los siguientes linderos:

> Por el Norte en siete metros (7 m) con la salida vehicular del conjunto residencial; por el Sur en siete metros (7 m) con zona verde que separa el local del interior; por el Oriente en seis metros (6 m) con la fachada del conjunto residencial que colinda con la carrera Ciento Once A (Cra. 111 A); y por el Occidente seis metros (6 m) con zona vehicular.

SEGUNDO-. El contrato de arrendamiento del Local comunal se celebró entre las partes por un término inicial de un (1) año, o doce (12) meses), contados a partir del día primero (1°) de noviembre de 2009. El arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de NOVECIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS MLC. ($906.950.00) el cual debía efectuarlo en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días de cada mensualidad.

TERCERO-. El contrato de arrendamiento celebrado entre las pates se ha prorrogado desde el vencimiento del primer período convenido, es decir, desde el primero (1°) de noviembre de 2010 hasta la fecha de terminación del mismo, notificada por parte de la arrendadora al arrendatario oportunamente, es decir, con la antelación convenida en la cláusula décima primera (11°) del contrato de arrendamiento.

CUARTO-. Producto del único reajuste efectuado durante la vigencia del contrato a partir del mes de mayo del año 2016, El último canon mensual pagado por el arrendatario asciende a la fecha a la suma de NOVECIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS PESOS MLC. ($970.500.00).

QUINTO-. El demandado durante la vigencia del contrato de arrendamiento ha incumplido sistemáticamente con su obligación de pagar oportunamente el canon de arrendamiento, toda vez que no se ajustó al monto y plazo estipulados en el contrato de arrendamiento, incurriendo en las siguientes moras:

ANTECEDENTE DE MORA
Arrendatario

AÑO 2014	
Canon mensual:	$907.000
PERÍODO	SALDO EN MORA
Enero	$1.805.550
Febrero	$972.000
Marzo	$907.000
Abril	$948.000
Mayo	$907.000
Junio	$0
Julio	$907.000
Agosto	$1.814.000
Septiembre	$1.814.000
Octubre	$1.814.000
Noviembre	$1.833.950
Diciembre	**$1.873.860**

AÑO 2015	
Canon mensual:	$907.000
PERÍODO	SALDO EN MORA
Enero	$1.814.000
Febrero	$2.740.950
Marzo	$2.721.000
Abril	$2.780.860
Mayo	$2.780.860
Junio	$2.780.860
Julio	$2.721.000
Agosto	$3.628.000
Septiembre	$3.647.410
Octubre	$4.593.230
Noviembre	$4.651.460
Diciembre	**$5.636.100**

AÑO 2016	
Canon mensual:	$907.000
PERÍODO	SALDO EN MORA
Enero	$5.733.150
Febrero	$6.659.560
Marzo	$5.949.198
Abril	$965.906
Ajuste canon mensual a $970.500.oo	
Mayo	$14.726
Junio	$0
Julio	$0
Agosto	$0
Septiembre	$0
Octubre	$0
Noviembre	**$0**
Diciembre	**$0**

AÑO 2017	
Canon mensual:	$970.500
PERÍODO	SALDO EN MORA
Enero	$194.100
Febrero	$388.200
Marzo	$165.000
Abril	$165.000
Mayo	$165.000
Junio	$1.135.500
Julio	$1.135.500
Agosto	$1.135.500
Septiembre	$0
Octubre	$0
Noviembre	**$0**
Diciembre	**$0**

SEXTO-. El demandante AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS ROBLES - P.H. ante el persistente incumplimiento del demandado decidió dar por terminado el contrato de arrendamiento del Local comunal, comunicado al arrendatario mediante comunicación de fecha 28 de septiembre de 2017, con acuse de recibo por el demandado en la misma fecha.

SÉPTIMO-. De acuerdo a lo consagrado en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento suscrito, se estableció que la falta de pago en el canon de arrendamiento de un solo período es razón suficiente para que el arrendador de por terminado el contrato y este restituya el inmueble arrendado.

OCTAVO-. El demandado al día de hoy no ha restituido el Local comunal al demandante a pesar de los múltiples requerimientos efectuados en virtud de la terminación justificada del contrato de arrendamiento y como quiera que la fecha establecida para la entrega del Local comunal se fijó para el día treinta y uno (31) de octubre del mismo año.

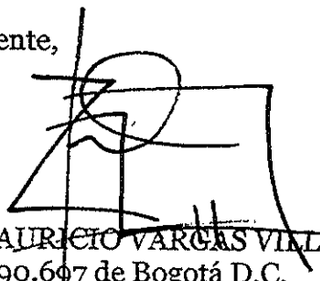
NOVENO-. El arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en los artículos 2035 del Código Civil y 384 del Código

De conformidad con el numeral décimo (10°) del artículo 82 del Código General del Proceso me permito manifestar que ni mi poderdante, ni el suscrito conocen la dirección electrónica del demandado para efectos de su notificación por este medio electrónico.

El suscrito en la secretaria de su despacho o en la Calle 12B N°. 8-39 Oficina 217 - Edificio Bancoquia de la ciudad de Bogotá D.C. Tel. 3374359 - (318) 8709793. C-e: nietovargasasesores@gmail.com

Del (la) señor (a) Juez.

Atentamente,



RAÚL MAURICIO VARGAS VILLEGAS
C.C. 79.590.697 de Bogotá D.C.
T.P. 135259 del C.S. de la J.

- **JUEZ**

Tiene razón doctor que pena de pronto me afane un poquito voy a darles el tiempo que sea corto por favor ya que el punto es muy concreto entonces si quiere la parte demandante Doctor tiene 10 min como máximo

- **REPRESENTANTE DE LA DEMANDANTE**

Su señoría muchas gracias digamos que en este punto me ratifico en uno de los hechos y los procesos de la demanda así como en el escrito que se corrió la contestación de la demanda en la mima por la parte del demandado y donde se invocaron algunas excepciones de merito cabe recordar que en el procedimiento de la restitución especial de inmueble arrendado pues esta a prueba el cual acepto el demandado en el interrogatorio que absolvió aquí que el incurrió en las moras que se invocan con fundamento de la restitución e incumpliendo el pago del cano de arrendamiento contrayendo con la principal obligación del arrendatario que es el pago del precio convenido del contrato

Pues repito él tácitamente que acepta la mora cuando allega la contestación de la demanda un recibo de una cuenta de cobro que el recibe por parte de la administración que se adeudan unas cuotas de tres años del 2014, 2015, 2016 por casi 7.000.000 de pesos que el acepta como moras en los incumplimientos de los canales de arrendamiento de esos años él hace el pago posterior de esas sumas insolutas

Refiriéndome rápido a las excepciones propuestas por el demandado básicamente ellos alucen ese cobro del pago no debido como pago total de la obligación y pago del no debido a demás de la mala fe

Acá hay que acordar se repite que esta aprobada la mora del arrendatario del deudor y aquí hay que recordar que en el momento que el arrendatario no cancele la multa de la renta se concibe una causal de la terminación de contrato unilateral por parte del arrendador y asi continuar con la demanda de la restitución de inmueble arrendado siendo el juex el que delimite su restitución del contrato y la consecuencia de la restitución del bien

Finalmente me refiero a que no tenían argumento las excepciones propuestas por el demandado cuanto a la mala fe pues sabemos que esto es reconstitución a la ley por que lo que se presume es la buena fe y lo que quiere probar es la mala fe lo que no aconteció digamos en este asunto el demandado también en su contestación hace referencia al ART 518 y 520 del código del comercio primero respecto al derecho de renovación de contrato pues emitiendo consideradamente que también las excepciones a ese ART es el numeral primero cuando dice que salvo incumplimiento el contrato que acá esta aprobado la mora del demandado y 520 que es respecto al tema del saucio que también emite deliberadamente el apoderado haciendo referencia que este aplica para los numero primero

y segundo del 518 donde exige la notificación con 6 meses de ley que no son aplicables en este caso repito por el incumplimiento del contrato el cual se fija en el cano del pago de arrendamiento básicamente esas son las alegaciones entonces yo pues en este punto solicito que se notifique sentencia que desestimase a los medios exceptivos formulados por el demandado y que se declare el incumplimiento reclamado por nosotros por lo accionantes de la obligación del vínculo contra actual y así mismo pues en consecuencia volviendo a la restitución del inmueble del local comunal y se programe la diligencia de entrega, igual que se condene al pago de la clausula penal solicitada convenida al contrato y se condene costos al demandado. Muchas gracias

- **JUEZ**

Parte demandada tiene el uso de la palabra no más de 10 minutos

- **REPRESENTANTE DEL DEMANDADO**

Su señoría pues partiendo de todo solicito al despacho que se acojan todas las excepciones planteadas de la contestación de la demanda si bien es cierto el señor estuvo en mora la mora fue como se dijo y como lo planeo la señora dentro de su interrogatorio fue antes de la presentación de la demanda como el requerimiento que se le hizo para la entrega de la demanda dicho local.

También se debe tener en cuenta que nunca hubo un incremento en el arriendo tal como se dijo y esta dentro del plenario estipuladas en el contrato por lo tanto su señoría solicito se acojan las excepciones planteadas y si es el caso se tenga por el monto que mi podernante dio en exceso, se le reconozca ese monto y pues no siendo mas su señoría son mis alegatos de conclusión. Muchas gracias

- **JUEZ**

Gracias Doctor, una vez escuchados los alegatos de conclusión este despacho entonces procederá a dictar la correspondiente sentencia. En cuanto a los hechos acá decididos en la parte previa a este momento de la audiencia hicimos una especie de recuento teniendo en cuenta lo que dice la demanda y lo que estaba aprobado y hacia falta por probar no voy a volver a repetir lo que ya se dijo voy arrancar desde la pregunta o el problema jurídico y ahí voy desglosar el argumento de la decisión. Entonces la pregunta o el problema jurídico planteado es el pago extemporáneo de los canales de arrendamiento configuro el

incumplimiento del contrato esa es la pregunta que ya se fijo en el litigio y que yo vuelvo a repetir acá dictando la sentencia.

La tesis que va a sostener este despacho frente a tal pregunta es que dicho pago extemporáneo no constituye un incumplimiento y no constituye incumplimiento por las siguientes razones que acto seguido empiezo a explicar como fundamentos normativos o jurídicos tenemos el código civil ART 1973 y siguientes relativo al contrato de arrendamiento de la existencia de un contrato ART 2000, 2002 relativos al pago, de cano y a la periodicidad de la renta el ART 2005 sobre la restitución ART 2018 por la expiración del contrato dentro de dichas formas de expiraciones esta la de mandato judicial o sentencia de un juez, código de comercio ART 518 que establece el hecho a la renovación cuando lleva más de dos años salvo en el caso del incumplimiento del arrendatario y los otros dos casos que no son objeto de este proceso los ART siguientes del código de comercio hasta el 523 hace referencia a las normas imperativas dentro de los contratos de arrendamiento del establecimiento de comercio, normas que son imperativas y que no se pueden desconocer porque así lo establece el ART 524 del código de comercio, también el ART 384 del código general del proceso que establece las reglas del proceso de restitución de inmueble del arrendado dejando en su inciso final del parágrafo final una precisión y es que el proceso se adelanta por mora en los canales de arrendamiento se tratara de un proceso de única instancia eso en cuanto al marco normativo, en cuanto a marco doctrinal quiero citar tenemos el libro de los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales cuya actores José Alejandro Bonivento Fernández es la décimo sexta edición de la editorial librería ediciones del profesional limitada del año 2004 es este libro y específicamente quiero referirme a las Pág. 427 a 429 de dicho texto.

En dicho texto el tratadista Bonivento señala en que el caso del pago del precio fuera del termino convencional de contrato o plazo de la ley es aceptado por el arrendador este es el titulo 244 del libro y frente a este pago del precio fuera del término es decir extemporáneo que lo platee en la pregunta que da origen a este litigio señala como posición de ese doctrinante lo siguiente.

'' *Personalmente nos inclinamos a pensar que si desde un principio se da la mora luego con la conducta de arrendador al recibir las rentas atrasadas libera al arrendatario de la mora en la que se había colocado nuestra a precisión tiene su respaldo en el fenómeno de la esencialidad del término que hace relación directa con la naturaleza del contrato y con la actitud que en desarrollo del mismo asume las partes dirigida a una determinada finalidad, si bien el contrato es una ley para las partes la conducta de estas de aceptación expresa o tácita también tiene una relevancia importante en el desenvolvimiento del negocio jurídico*''

Dice más adelante ''*Pues bien el incumplimiento inexacto que en cuenta su primera hipótesis en la mora del deudor tiene su expresión general de cumplimiento no conforme a los requisitos de la ley o del contrato, sin embargo si es el mismo arrendador que mediante*

un acto positivo de aceptación recibe el valor del crédito fuera del tiempo esta conviniendo sin alterar los alcances del negocio del pago y por consiguiente por una conducta teniente de debilitar o desaparecer el quebrantamiento inicial del contrato hay una voluntad expresa o tacita del arrendador que como tal se refleja en la esencia del término particularmente en la actitud contra actual de las partes''.

Aquí el tratadista expresa de lo que doctrinalmente se conoce como la purga de la mora y dice acto seguido ''*Se destruye la mora puesto que se ha purgado lo que era un incumplimiento del contrato generador de efectos propios como para demandar la determinación judicial del mismo se convierte en un simple retardo excluyente de esa manera la mora del arrendatario es el consentimiento como propósito evolutivo de aceptación en el arrendador que constituye una facultad inherente a este que conoce el retardo como medio de acción jurisdiccional de forma exitosa''* Para finalizar la cita señala también más adelante ''*Y es que uno de los efectos mas significativos de la mora es la perpetu obligations o sea la no liberación del deudor cuando este no atiende su obligación de pagar se mantiene en estado de incumplimiento que otorga el derecho de exigirse demandante el vínculo jurídico por eso se afirma que la no liberación del deudor es un supuesto fundamental de la mora pues si eso es así hay que convenir en que si el arrendador recibe las rentas atrasadas libera al arrendatario de la mora en la que se había colocado''. Bonivento José Alejandro.*

Hecha la anterior cita entonces este despacho y con base en también las normas que cite previamente que no existe el incumplimiento ya señalado y que dicho incumplimiento se trata de un simple retardo que como lo dice el tratadista ya citado libera al deudor de la mora por la aceptación del pago del arrendador y es que esa conclusión a la que llego inicialmente se desprende de lo que manifiesta la misma demandante en la demanda como el interrogatorio de las partes como la demanda y el interrogatorio de la demandante manifiesta que para cuando se presento la demanda el demandado se encontraba al día en las obligaciones, es decir no estaba en mora para ese momento, eso que significa que los retardos toda la cuestión relativa al pago de los canales extemporáneos de acuerdo con la cita ya referida no configuran un incumplimiento mas bien como lo dice el tratadista se tratan de simples retardos que fueron aceptados por la parte demandante al recibir el pago de dichos canales de arrendamiento y aunque eso en principio sería suficiente para negar las pretensiones y concluir que no hubo incumplimiento por parte del demandado si nos vamos también y revisamos cada uno de los documentos que fueron aportados por las partes en particular los recibos de pago que fueron aportados por el demandado, la cuenta de cobro del año 2016 Visalia folio 92 donde la misma parte demandante hace un recuentro dentro de la cuenta de cobro de todas las obligaciones adeudadas hasta esa fecha como se señaló y posteriormente el demandado paga dicha obligaciones como se acreditan en el mismo folio 92 de las consignaciones que allí reposan, de ahí en adelante es decir desde abril del años 2016 una vez ya se había purgado la mora anterior porque se había recibido el pago , porque con el aspecto evolutivo de decir la parte demandada cuanto debía pagar y la parte

demandada aceptar esa situación y pagar de hay en adelante también vienen los canales de pago mensuales de manera periódica que hizo el demandado y que se encuentran también visibles en los recibos de consignación a folio 106, 107, 93, 94, 95, 96, 97 y los que ya ha ido pagando en el transcurso del proceso dichos canales de arrendamiento a juicio de este despacho a demás de que fueron periódicos y si bien como vuelvo y reitero algunos de ellos por lo menos lo que atan a mayo 2016 a octubre de 2017 a excepción de junio y julio 2017 fueron consignados fuera de los 10 días que establecía el contrato de arrendamiento pues fueron consignaciones hechas a la cuenta de la demandante y en ningún momento se manifestó algún tipo de rechazo o se le manifestó que no debía hacer más esas consignaciones a efectos de establecer había un rechazo expreso de parte del arrendador, por tal motivo dicha persona entonces siguió consignando en canales de arrendamiento y desde noviembre del año 2017 hasta mayo de 2018 hecho en que se presento la demanda hizo pagos oportunos dentro los 10 días de cada mes o respecto al cano de arrendamiento que endeudaba.

El despacho también advierte que si bien hubo pagos que no fueron constantes en su valor porque hubo pagos de $970.500 pesos $776.400 pesos y otros valores la sumatoria desde mayo del 2016 hasta mayo del 2018 cumple o satisface con creces incluso lo que suma la totalidad de los canales adeudados del 2016 a 2018 y es que dicha suma haciendo a la suma de 23.922.000 pesos y de acuerdo con lo que esta aprobado en el expediente la parte demandada sufrago esa suma de dinero con las consignaciones que ya reseñe.

Tal situación y digamos que también esta confrontada con lo que dijo la parte demandante en el interrogatorio de que el señor si estaba al día en ese momento lo que refleja es lo que ya había manifestado y e que hubo una conducta de simple retado no constituye incumplimiento además de que la parte demandante acepto que no rechazo el pago de tipos canales de arrendamiento en las fechas extemporáneas que lo hizo el demandado.

En este punto quiero dejar claro que en cuanto al tema de incremento si bien como lo manifestó la parte demandada no existe un documento adicional para el contrato escrito que señale a cuanto ascendía dicho incremento lo cierto es que para lo que interesa en este proceso si le diéramos crebilidad que existió un incremento pues la parte demanda de igual manera había cumplido con su carga de pagar el cano de arrendamiento porque consigno dichos valores y dichos valores corresponden a lo que realmente pago por ende entonces el tema del incremento para efectos de la restitución no tiene esa trascendencia máximo porque el demandado si cumplió y comenzó a pagar dicho valor como fue incrementado.

Por tal motivo como ya lo dije se configuro lo que controlablemente y jurisprudicionalmente se denomina como la purga de la mora y por ende se libera al deudor de cualquier tipo de incumplimiento.

Ahora bien, la clausula novena del contrato de arrendamiento señala que cualquier incumplimiento a lugar la terminación del contrato sobre tal punto que fueron uno de los

argumentos que empleo la parte demandante en sus alegatos de conclusión para señalar que cualquier tipo de incumplimiento da lugar a la terminación pues este despacho reitera que en este caso no hubo incumplimiento hubo fue un cumplimiento tardío que fue atestado, consentido por el parte demandante aceptado tácitamente.

No obstante, eso y si lo que quiere referir la parte demandante es que esa tolerancia en el pago tardío o pago extemporáneo no fue constituida la liberación del deudor por esa cláusula yo quiero también citar sobre esa parte lo que dice el doctor o el tratadista José Alejandro Bonivento *''debe entenderse que por tanto el arrendador simplemente reciba cualquier manifestación impuesta sobre la no purga de la mora o sobre la no renovación del contrato hay que restarle eficacia''*. Lo dice con claridad es decir *si hubiésemos incluido una clausula que la mera tolerancia no daba lugar a la liberación del deudor este tratadista que comparte este despacho dice que hay que restarle eficacia puesto que el imperio de la aceptación del pago es suficiente para restarle efecto a las declaraciones de voluntad que se pongan al propósito del mismo pago toda nota que a margen de recibo coloque carece de importancia sustancial ya que la actitud que prevalece es la de la aceptación del pago ''*. Esto lo dice en la pag *428* del libro ya citado.

Con ese argumento doy también respuesta a lo que manifestó la parte demandante en cuanto la referida clausula, a demás de todo lo que ya he explicado este despacho pues también advierte que el contrato de arrendamiento fue celebrado sobre un local comercial y habría que aplicar la regla que esta en el ART 518 del código de comercio y como bien lo señalo la demandante en sus alegatos de conclusión cuando la persona lleva mas de dos años en el establecimiento lo que sucede porque aquí quedo demostrado que el señor esta en arriendo desde el año 2009 0 2007 con la decisión que en el año 2007 compro el local posteriormente fue en el año 2009 que firmo un contrato formal pero digamos que ya lleva mas de dos años que establece dicha norma si lleva mas de estos dos años dicha norma dice que solamente se puede dar por terminado el contrato por el incumplimiento del demandado.

En ese orden de ideas que aquí no esta aprobado el incumplimiento del demandado pues no habría lugar a la terminación del contrato que en este caso se rige por la ley comercial y recuerde que esta norma es de carácter imperativo y pues debe ser acatada por todos incluso en las estipulaciones contractuales.

En resumen, este despacho en primer lugar y tendiendo en cuenta todos estos argumentos pues declararía aprobada la excepción de cobro del honor no debido únicamente que respecta la ausencia de mora porque en realidad no hubo mora que esta aprobado dentro del expediente y eso que conlleva que hay una insistencia de incumplimiento por parte del demandado esto que digamos es la insistencia de incumplimiento pues sería un excepción que de manera oficiosa reconoce el fallador porque pues así textualmente no fue planteada por la parte demandada.

Las demás excepciones con la suficiencia que alcanza esa excepción de no mora o ausencia de mora del incumplimiento pues no tiene ningún interés de analizarlas en el presente proceso porque con esta ya es suficiente para derruir o destruir la pretensión que elevo la parte demandante. Lo mismo debo decir sobre los saldos a favor y todo lo que planteo el demandado en sus descritos de contestación pues este no es el momento idóneo ni el escenario procesal oportuno para hacer ese tipo de alegaciones más bien únicamente lo que se refiere en este proceso es revisar sus defensas puede atajar o destruir la acción o la pretensión que elevo la parte demandante y en efecto eso fue lo que ocurrió.

Entonces, voy a dictar la parte resolutiva de la presente sentencia el juzgado 43 civil municipal de la ciudad de Bogotá administrando justicia en el nombre de la ley resuelve lo siguiente:

1. Declarar probada la excepción de cobro del no debido en cuanto a la ausencia de mora y la insistencia de incumplimiento del demandado
2. Negar las pretensiones de la demanda
3. Condenar en costas a la parte demandante por lo que se resolvió desfavorablemente sus pretensiones y como agencias en derecho para que la secretaria haga la correspondiente liquidación se fija la suma de $2.000.000 de pesos. Esta decisión queda notificada en estados

- **REPRESENTANTE DEL DEMANDANTE**

Su señoría teniendo en cuenta que este es un proceso de mal sumario no hay digamos que recurso alguno yo si quería hacer un comentario respecto a lo que difunde usted su sentencia lo que estima el tratadista este Bonivento quisiera pues también comentar que hay tratadistas que afirman todo lo contrario que digamos el tiempo extemporáneo y la tolerancia del arrendador de recibir los pagos extemporáneos no puede recibir lugar en la mora

- **JUEZ**

La única posibilidad que tiene es aclaración, adición. Entonces tranquilo doctor

- **REPRESENTANTE DEL DEMANDADO**

Sin comentarios su señoría

- **JUEZ**

Entonces ya definimos el litigio y no hay ningún recurso ni nada que resolver pendiente este despacho da por terminada la presente diligencia.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

Bogotá D.C., 05 JUN 2018

REF: 110014003043-2018-00410-00

Reunidos los requisitos previstos por el artículo 82 y concordantes del Código General del Proceso, al igual que los del artículo 384 del mismo estatuto, el Despacho **RESUELVE:**

ADMITIR la presente demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO,** promovida por la Agrupación de Vivienda Los Robles- P.H. en contra de Adolfo Tapias Poveda.

A la presente demanda se le imprime el trámite del proceso VERBAL SUMARIO.

De la demanda y sus anexos córrase traslado por el término de diez (10) días a la parte demandada (inciso 4° del artículo 391 del C.G.P).

Notificar esta providencia a la parte demandada en la forma prevista en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

Se reconoce personería jurídica al abogado Raul Mauricio Vargas Villegas como apoderado de la parte demandante, con las facultades y para los fines del poder conferido (fol. 1).

NOTIFÍQUESE,

MARÍA DEL PILAR FORERO RAMÍREZ
Juez

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DE BOGOTÁ D.C

La anterior providencia se notifica por estado No. 85 del 06 JUN. 2018 fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M.

CECILIA ANDREA ALJURE MAHECHA.
Secretaria

CRS

107

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y TRES (43) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C, 12 OCT 2018

REF: 11001-40-03-043-**2018-0410**-00

Téngase en cuenta para todos los efectos que la parte demandante descorrió oportunamente las excepciones formuladas por la pasiva.

Por lo anterior, a efectos de continuar con el curso normal del referenciado proceso, el Despacho **DISPONE:**

Señalar el día Doce (12) del mes Febrero del año 2019, a la hora de las 9:30 am, para que tenga lugar la audiencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, por remisión expresa del artículo 392 de la misma codificación, a la cual deben concurrir las partes y sus apoderados, a efecto de que el extremo demandante y demandada rindan interrogatorio, se encuentren presente en la etapa de conciliación y demás asuntos relacionados con la audiencia.

Desde ya se le advierte a los extremos procesales que la audiencia se realizará aunque no concurra alguna de las partes o sus apoderados. Si éstos no comparecen, se realizará con aquéllas.

Así mismo se le pone de presente a las partes y sus apoderados que la inasistencia injustificada del demandante hará presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado, siempre que sean susceptibles de confesión; la del demandado, hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda, como también se le impondrá al inasistente multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv).

En cuanto a las pruebas solicitadas, se tendrán como tales en dicha audiencia, las siguientes:

PARTE DEMANDANTE:

DOCUMENTOS: Las documentales aportadas al proceso mediante el libelo demandatorio, y asimismo, en el escrito mediante el cual descorrió las excepciones propuestas por el extremo ejecutado.

INTERROGATORIO DE PARTE: El cual deberá absolver el demandado en la fecha y hora aquí señalada.

PARTE DEMANDADA:

DOCUMENTOS: Las documentales aportadas con el escrito de contestación de demanda.

INTERROGATORIO DE PARTE: El cual deberá absolver la representante legal y administradora de la copropiedad demandante en la fecha y hora aquí señalada.

OFICIO: Se niega ordenar a librar el oficio pretendido en la contestación de la demanda (fol. 52), por cuanto este pudo haber sido obtenido directamente o por medio de derecho de petición por el demandado, lo cual no acreditó. Lo anterior, en aplicación de lo reglado en el inciso 2° del artículo 173 del C.G. del P., el cual prevé "*En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, **salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente.**"* *(Subrayado y negrilla fuera del texto original)*

Se le recuerda a los extremos procesales que la inasistencia injustificada los hará acreedores a las sanciones procesales antes descritas.

Finalmente, se advierte, a su vez, a la parte demandada que deberá continuar consignando, los cánones que se causen en curso del presente trámite, acreditando su pago, toda vez que si no lo hiciese dejará de ser oído Lo anterior, con base en lo previsto por el artículo 384 del Código General del Proceso.

Notifíques,

MARÍA DEL PILAR FORERO RAMÍREZ
Juez

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C

La anterior providencia se notifica por estado No. 170 del 23 OCT. 2018, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M.

CECILIA ANDREA ALJURE MAHECHA
Secretaria

CAFP