

Verbal No. 2022-0136, contestación demanda.

Carlos Alberto Gonzalez Zarate <gonzateca@gmail.com>

Vie 17/06/2022 2:48 PM

Para: Juzgado 72 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl72bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Respetuosamente envío escrito con la contestación de la demanda de la referencia.

Respetuosamente,

Carlos Alberto González Zárate

Bogotá, D. C., 16 de junio de 2022

Señor
JUEZ SETENTA Y DOS (72) CIVIL MUNICIPAL
Hoy JUEZ CINCUENTA Y CUATRO (54) DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.
E. S. D.

REF: VERBAL N° 2022-0136
DTE: ANDRÉS FRANCISCO PRIETO MESTRA
DDO: RUTA COMERCIAL RESTREPO PLAZA LTDA.

RIGOBERTO BEJARANO ACOSTA, mayor de edad, con domicilio en Bogotá e identificado con la cédula de ciudadanía número **19.298.939 de Bogotá**, correo electrónico: ccrestrepoplaza@gmail.com, en mi calidad de representante legal de la firma **RUTA COMERCIAL RESTREPO PLAZA LTDA.**, con NIT **900107429-1**, con domicilio en la ciudad de Bogotá, correo electrónico: ccrestrepoplaza@gmail.com, por medio del presente escrito, al Señor Juez manifiesto que confiero PODER especial, amplio y suficiente al abogado **CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ ZÁRATE**, igualmente mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **11.432.42 de Facatativá**, portador de la T. P. N° **120.454 del C. S. de la Judicatura**, para que en nombre y representación de la firma demandada, conteste la demanda de la referencia y proponga las defensas en aras de defender los derechos de la empresa por mí representada.

Mi apoderado queda facultado para recibir, desistir y las demás que se encuentran en el artículo 77 del C. G. del Proceso.

Sírvase reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del poder conferido.

Respetuosamente,

RIGOBERTO BEJARANO ACOSTA
C. C. N° 19.298.939 de Bogotá

Acepto,

CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ ZÁRATE
C. C. N° 11.432.426 de Facatativá
T. P. N° 120.454 del C. S. de la Judicatura
Correo: gonzarateca@gmail.com



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



11152312

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el dieciseis (16) de junio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Treinta Y Seis (36) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: RIGOBERTO BEJARANO ACOSTA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 19298939, presentó el documento dirigido a SR JUEZ y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----

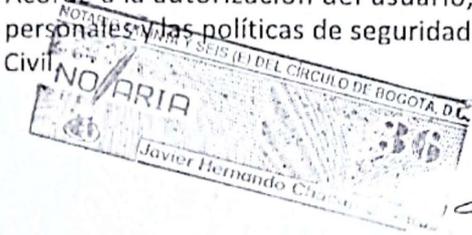


v4z2xkrqp3mo
16/06/2022 - 16:34:21



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado 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.



JAVIER HERNANDO CHACON 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: v4z2xkrqp3mo



Acta 4

El local objeto del presente proceso quedó bajo seguridad de candado puesto por el señor ANDRÉS FRANCISCO BUSTOZA

Bogotá, D. C., 16 de junio de 2022

Señor

JUEZ SETENTA Y DOS (72) CIVIL MUNICIPAL
Hoy JUEZ CINCUENTA Y CUATRO (54) DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.
E. S. D.

REF: VERBAL N° 2022-0136
DTE: ANDRÉS FRANCISCO PRIETO MESTRA
DDO: RUTA COMERCIAL RESTREPO PLAZA LTDA.

CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ ZÁRATE, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **11.432.42 de Facatativá**, portador de la **T. P. N° 120.454 del C. S. de la Judicatura**, actuando como apoderado judicial de la firma demandada, representada legalmente por **RIGOBERTO BEJARANO ACOSTA**, igualmente mayor de edad, con domicilio en Bogotá e identificado con la cédula de ciudadanía número **19.298.939 de Bogotá**, de conformidad con el poder adjunto, estando dentro del término legal, respetuosamente manifiesto al Señor Juez, que descorro el traslado de la demanda, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es cierto, así se desprende del documento base del proceso.

AL SEGUNDO: Es cierto, así se desprende del contrato de arrendamiento.

AL TERCERO: Es cierto, conforme a las cláusulas del contrato.

AL CUARTO: Es cierto, tal como aparece en el contrato.

AL QUINTO: Es cierto, de conformidad con el contrato de arrendamiento.

AL SEXTO: Sí es cierto, situación de público conocimiento.

AL SÉPTIMO: Es cierto, así sucedió en el país.

AL OCTAVO: Es cierto, conforme a las disposiciones gubernamentales.

AL NOVENO: Es cierto y así aparece en el contrato de arrendamiento.

AL DÉCIMO: No es cierto, el arrendatario nunca se comunicó con el señor **RIGOBERTO BEJARANO ACOSTA**, representante legal de la firma demandada. El local objeto del presente proceso quedó bajo seguridad de candado puesto por el señor **ANDRÉS FRANCISCO PRIETO MESTRA**.

AL DÉCIMO PRIMERO: Es cierto en cuanto a que mi representado fue citado a conciliación extrajudicial. Lo que no es cierto es que mi poderdante no hubiera tenido interés de resolver el contrato como lo solicitó el arrendatario.

AL DÉCIMO SEGUNDO: No es cierto, por cuanto son afirmaciones de terceros ajenos al contrato de arrendamiento.

AL DÉCIMO TERCERO: No es cierto, por cuanto tiene nota devolutiva.

AL DÉCIMO CUARTO: Es cierto en cuanto a que mi poderdante recibió llamadas telefónicas del arrendatario, como el señor arrendatario continuaba con las llaves del local y lo mantenía bajo su responsabilidad de acuerdo con el contrato de arrendamiento vigente.

AL DÉCIMO QUINTO: No es cierto, por cuanto para la época de la pandemia, desde el 10 de marzo de 2020 hasta el 1º de junio de 2021, el señor BEJARANO ACOSTA se encontraba radicado en el municipio de Gachetá (Cund.).

AL DÉCIMO SEXTO: Es parcialmente cierto. Es cierto en cuanto al envío vía *WhatsApp*, notificándole al señor ANDRÉS FRANCISO PRIETO MESTRA, la cuenta de cobro, por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, aclarando que en ningún momento mi poderdante se comprometió a ninguna obligación extraordinaria.

AL DÉCIMO SÉPTIMO: No es cierto. Como arrendador mi poderdante citó al arrendatario a la oficina de administración, ubicada en las instalaciones del Centro Comercial de la Carrera 19 N° 17-48 Sur de Bogotá y en dicha reunión se acordó por las partes el pago de los cánones de arrendamiento adeudados con un descuento considerable, situación que no fue cumplida por el arrendatario.

AL DÉCIMO OCTAVO: Es parcialmente cierto, pero lo que sucede es que el arrendatario nunca le entregó el local comercial y resta por retirar la mercancía de propiedad del arrendatario.

Con base en lo anterior, respetuosamente manifiesto al Señor Juez, que me permito proponer las siguientes excepciones de mérito:

INEXISTENCIA DEL PAGO POR PARTE DEL ARRENDATARIO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO GENERADOS A PARTIR DEL 29 DE MARZO DE 2020 AL 10 DE NOVIEMBRE DE 2021.

Como se indicó en la contestación de los hechos de la demanda, el demandante nunca ha entregado de manera formal el inmueble objeto de arrendamiento, por lo que los cánones de arrendamiento generados aún se encuentran sin cancelar, tal y como el mismo arrendatario lo afirma en el escrito de demanda.

Ahora, claro está que en verdad existió una emergencia económica en atención al virus Covid-19, pero esto no exonera al demandante para cumplir con sus obligaciones contractuales; lo que sí deriva es una serie de beneficios que mi poderdante está presto a cumplirlo conforme lo ordenó el gobierno, mas no como pretende el arrendatario.

De otro lado y con respecto a las mercaderías que dice el demandante fueron retenidas por mi poderdante, es totalmente contrario a la realidad, pues debido a que el local comercial permaneció cerrado sin haberle entregado al arrendador

las llaves de acceso al local; por lo que, los valores generados por concepto de cánones de arrendamiento deben ser cancelados por el arrendatario y proceder a retirar la mercancía, pues nunca fue retenida por mi poderdante, pues siempre permaneció en el local comercial arrendado hasta el día 21 de septiembre de 2021, mercancía que se encuentra depositada en una bodega del mismo centro comercial, en cumplimiento a lo pactado en el contrato de arrendamiento.

Por lo anterior, solicito se declare probada la presente defensa, negando las pretensiones de la demanda, condenando en costas y gastos procesales a la parte demandante.

PRUEBAS:

DOCUMENTALES:

Téngase como tales las siguientes:

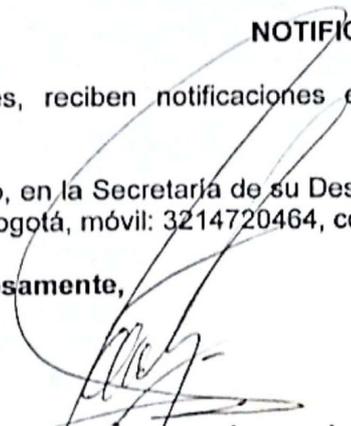
- 1º) El contrato de arrendamiento objeto del presente proceso, el cual se encuentra anexado al plenario.
- 2º) En dos (2) folios, la cuenta de cobro del local objeto del contrato de arrendamiento, con fecha 7 de junio de 2022.
- 3º) Acta de recuperación del local 108, ubicado en el Centro Comercial Ruta Comercial Restrepo Plaza, con fecha 10 de noviembre de 2021.

NOTIFICACIONES:

Las partes, reciben notificaciones en las direcciones suministradas en la demanda.

El suscrito, en la Secretaría de su Despacho y en la Calle 12-B N° 7-80, Oficina 342, de Bogotá, móvil: 3214720464, correo: gonzarateca@gmail.com

Respetuosamente,


CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ ZÁRATE
C. C. N° 11.432.426 de Facatativá
T. P. N° 120.454 del C. S. de la Judicatura
Correo: gonzarateca@gmail.com



Bogotá D.C., 07 de junio de 2022

CUENTA DE COBRO

Señor **ANDRES FRANCISCO PRIETO MESTRA** identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.020781.483, arrendatario del Local **108**:

DEBE A:

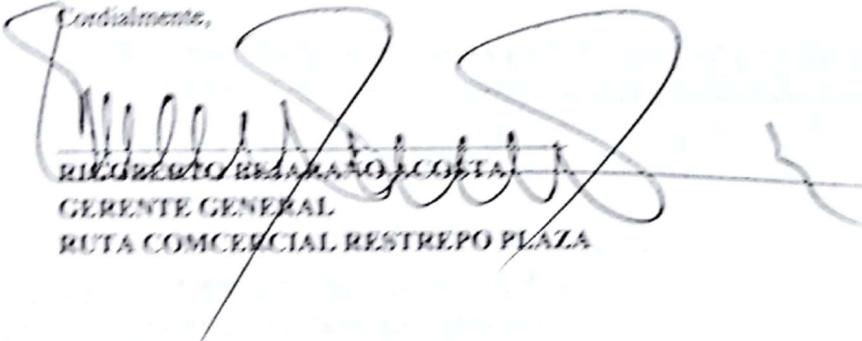
RUTA COMERCIAL RESTREPO PLAZA identificado con el NIT. **900.107.429-1** El valor de **\$35.595.000** (Treinta y Cinco Millones Quinientos Noventa y Cinco Mil Pesos M/cte) por objeto de arrendamiento del local No.108 durante el periodo del 01 de ABRIL del 2020 al 10 de NOVIEMBRE del 2021.

OBJETO	PERIODO		VALOR MENSUAL
	DEL MES	AL MES	
ARRIENDO	01 ABRIL 2020	30 ABRIL 20210	\$ 1.500.000
	01 MAYO 2020	30 MAYO 2020	\$ 1.500.000
	01 JUNIO 2020	30 JUNIO 2020	\$ 1.500.000
	01 JULIO 2020	30 JULIO 2020	\$ 1.500.000
	01 AGOSTO 2020	30 AGOSTO 2020	\$ 1.500.000
	01 SEPTIEMBRE 2020	30 SEPTIEMBRE 2020	\$ 1.500.000
	01 OCTUBRE 2020	30 OCTUBRE 2020	\$ 1.500.000
	01 NOVIEMBRE 2020	30 NOVIEMBRE 2020	\$ 1.500.000
	01 DICIEMBRE 2020	30 DICIEMBRE 2020	\$ 1.500.000
	01 ENERO 2021	30 ENERO 2021	\$ 1.500.000
	01 FEBRERO 2021	28 FEBRERO 2021	\$ 1.500.000
	01 MARZO 2021	30 MARZO 2021	\$ 1.500.000
	01 ABRIL 2020	30 ABRIL 2021	\$ 1.500.000
	01 MAYO 2020	30 MAYO 2021	\$ 1.500.000
	01 JUNIO 2020	30 JUNIO 2021	\$ 1.500.000
	01 JULIO 2020	30 JULIO 2021	\$ 1.500.000

01 AGOSTO 2020	30 AGOSTO 2021	\$	1.500.000
01 SEPTIEMBRE 2020	30 SEPTIEMBRE 2021	\$	1.500.000
01 OCTUBRE 2020	30 OCTUBRE 2021	\$	1.500.000
01 NOVIEMBRE 2020	10 NOVIEMBRE 2021	\$	500.000
CLAUSULA PENAL		\$	3.000.000
SERVICIO DE LUZ DEL 01 ABRIL AÑO 2020 AL 10 DE NOVIEMBRE 2021		\$	2.995.000
SERVICIO DE LUZ DEL 01 ABRIL AÑO 2020 AL 10 DE NOVIEMBRE 2021		\$	600.000
PAGO TOTAL		\$	35.595.000

Según la cláusula DECIMA penal estipulada en el contrato firmado por usted y autenticado en la Notaria N°17 del círculo de Bogotá.

Cordialmente,


 RICARDO RESTREPO ACOSTA
 GERENTE GENERAL
 RUTA COMERCIAL RESTREPO PLAZA



Bogotá D.C., 10 de noviembre del 2021

ACTA DE RECUPERACION DE LOCAL N 108

1. En la fecha 21 de septiembre del año 2021, fue notificado los señores ANDRES FRANCISCO PRIETO MESTRA, CAROL JULIETH RIVERA ROMERO Y ALFANIA ANDREA PRIETO MESTRA como Arrendatarios del Local N 108, ubicado en la carrera 19 # 17-48 Sur o dirección catastral Carrera 19 # 17-46 Sur y Carrera 18 # 17-51 Sur de la ciudad de Bogotá.
2. Celebración del contrato en la Notaria 17 y 14 del Círculo de Bogotá en la fecha 29 de febrero del 2021 correspondiente al Local N 108, debidamente autenticado por las partes.
3. Se les notifica acercarse a la instalación de la oficina de Administración ubicada en la Carrera 19 # 17 -48 sur y/o Carrera 18 # 17-51 sur Barrio Restrepo, para cancelar los cánones de arrendamiento dejados de pagar desde la fecha 01 de abril del año 2020 a la fecha 30 de octubre del año 2021, resultado de la notificación fue negativa no se presentaron a cumplir con la obligación contractual respecto a los arriendos y servicios públicos dejados de cancelar. Aclarando que la notificación fue enviada por el servicio postal de mensajería nacional 4-72 el día 21 de septiembre del año 2021 con numero de guía RA335189628CO, habiendo solicitado la certificación de recibido el resultado fue positivo.
4. El día 04 de noviembre del año 2021, nos reunimos en la oficina de Administración el señor ANDRES FRANCISCO PRIETO MESTRA con el señor RIGOBERTO BEJARANO ACOSTA Representante Legal de la compañía para la entrega de dicho local y la señora MARIA CRISTINA QUITO, según conversación el Arrendatario ANDRES FRANCISCO PRIETO MESTRA y este a su vez se comprometió en forma verbal de elaborar una carta de manera voluntaria y radicarla en la oficina de administración para el

05 de noviembre del año 2021 de lo cual el resultado fue negativo. De igual forma para la misma fecha, propuso el pago de la obligación contractual por arriendos y servicios públicos con la mercancía y \$10.000.000 (Diez Millones de Pesos) en efectivo para saldar la obligación contractual, acuerdo que tampoco fue cumplido.

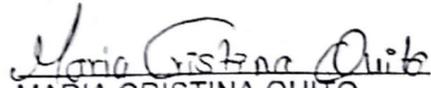
5. El abandono del Local N 108, por parte de los arrendatarios genero contaminación por insectos, basuras, polvo, residuos comestibles y algunos olores fétidos afectando la salud publica de los demás arrendatarios y clientes que nos visitan. No obstante, en visitas realizadas por la Secretaria de Salud Localidad Antonio Nariño, dándonos instrucciones de mantener en completa higiene todos los 35 locales, servicios de baños, oficinas áreas comunes, cafetería/restaurante, segundo, tercer piso y terraza del mismo edificio donde está ubicado el local N 108, con lamentable resultado de sello al establecimiento RUTA COMERCIAL RESTREPO PLAZA LTDA, ubicada en la dirección antes referenciada.
6. En la fecha 10 de noviembre del año 2021 procedimos a la recuperación del local N1 108 elaborando el inventario detallado de mercancías/ropa para dama, lo cual se encuentra depositado en bodega, esta decisión haciendo uso de la CLAUSULA ADICIONAL del contrato de arrendamiento donde autoriza al Arrendador y al personal de Administración para recuperar el local, abrir candados y chapas. De igual forma realizar la respectiva desinfección y aseo, retirar los residuos sólidos contaminantes antes mencionados por salud pública. Con el fin de dar cumplimiento a las exigencias generales de la Secretaria de Salud en visitas con anterioridad.
7. Para sustentar esta decisión se elaboro material filmico y fotográfico en acompañamiento de la Policía Nacional, en Representación Legal RIGOBERTO BEJARANO ACOSTA, Personal de la Administración MARIA CRISTINA QUITO, PAULA ANDREA TINOCO, WILSON GUTIERREZ Y JUAN CARLOS FLOREZ.

Anexos: Inventario y certificación de 4-72

Esta recuperación oficial se hizo estando como testigos las personas que al final del presente documento firman.



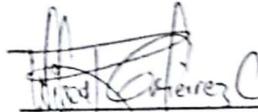
PAULA ANDREA TINOCO
C.C. 1.023.012.618 de Bogotá.



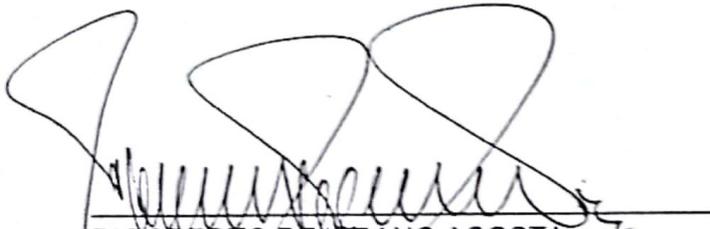
MARIA CRISTINA QUITO
C.C.40.030.245 de Tunja.



JUAN CARLOS FLORES
C.C.79.610.624 de Bogotá.



WILSON GUTIERREZ
C.C. 3.129.709 de Pasca.



RIGOBERTO BEJARANO ACOSTA
REPRESENTANTE LEGAL
RUTA COMERCIAL RESTREPO PLAZA
NIT. 900.107.429-1

Elaborado por: Paula Andrea Tinoco
María Cristina Quito
Revisado por: Rigoberto Bejarano Acosta

Bogotá, D. C., 16 de junio de 2022

Señor

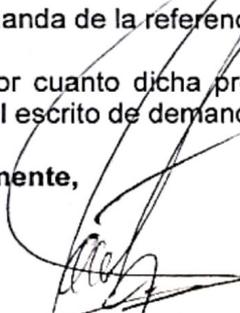
JUEZ SETENTA Y DOS (72) CIVIL MUNICIPAL
Hoy JUEZ CINCUENTA Y CUATRO (54) DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.
E. S. D.

REF: VERBAL N° 2022-0136
DTE: ANDRÉS FRANCISCO PRIETO MESTRA
DDO: RUTA COMERCIAL RESTREPO PLAZA LTDA.

CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ ZÁRATE, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **11.432.42 de Facatativá**, portador de la **T. P. N° 120.454 del C. S. de la Judicatura**, actuando como apoderado judicial de la firma demandada, representada legalmente por **RIGOBERTO BEJARANO ACOSTA**, igualmente mayor de edad, con domicilio en Bogotá e identificado con la cédula de ciudadanía número **19.298.939 de Bogotá**, por medio del presente escrito, respetuosamente solicito al Señor Juez, corregir y/o aclarar el auto de fecha **10 de mayo de 2022**, por medio del cual se admitió la demanda de la referencia.

Lo anterior, por cuanto dicha providencia no concuerda con las pretensiones indicadas en el escrito de demanda.

Respetuosamente,


CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ ZÁRATE
C. C. N° **11.432.426 de Facatativá**
T. P. N° **120.454 del C/S. de la Judicatura**
Correo: gonzarateca@gmail.com