



JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Expediente.110014003086 2020-00167 00

Téngase en cuenta que, dentro del término de traslado restante concedido al extremo demandado, no completó y/o adicionó las réplicas ya formuladas en pretérita oportunidad.

De otro lado, se corre traslado a la parte demandante por el término de 3 días de las excepciones de mérito formuladas por el extremo pasivo, las cuales denominó “INEXISTENCIA DE CAUSAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”, “INEXISTENCIA DEL DESAHUCIO” y “DERECHO A RENOVACIÓN DEL CONTRATO”, de conformidad con lo previsto en el artículo 391 numeral 6º del Código General del Proceso; fenecido, retornen las diligencias al Despacho para proceder como en estricto derecho corresponde.

NOTIFÍQUESE,

NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</u> El auto anterior es notificado por anotación en estado No. <u>001</u> de hoy <u>12 DE ENERO 2021</u>. La Secretaria, VIVIANA CATALINA MIRANDA MONROY 

Señor(a):

JUEZ 86 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 68 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA D.C.

REFERENCIA: 1100140030862020-0016700 **DECLARATIVO RESTITUCION DE INMUEBLE.**

ASUNTO: **CONTESTACION DE LA DEMANDA**

CARLOS ALBERTO MERCADO FIGUEROA, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de representante judicial de la señora **YENNY LADY SUAREZ FARIAS**, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

1. ES CIERTO.
2. ES CIERTO 3. ES CIERTO.
4. NO ES CIERTO, por el contrario, es FALSO, circunstancia que ni siquiera aparece acreditado con la demanda.
5. NO ES CIERTO, no tendría que desocupar el inmueble toda vez que no existe razón alguna para acceder a la entrega del inmueble, nótese señor juez que la demanda se fundamenta en aparente incumplimiento del cual no se aporta prueba.

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

EXCEPCIONES DE FONDO

INEXISTENCIA DE CAUSAL DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La demandante manifiesta que efectuó el requerimiento del caso para que desocupe el inmueble con fundamento en que decidieron no renovarle el contrato. Sin embargo, en la subsanación de la demanda se hace referencia a las causales consagradas en el artículo 518 numerales 1 y 2 del Código De Comercio.

Ahora bien, la causal esgrimida por el arrendador, no aplica de pleno derecho, pues al arrendatario le asiste el derecho de oposición, así lo ha dicho la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL Magistrado Ponente: CÉSAR JULIO VALENCIA COPETE en sentencia del

veintisiete (27) de abril de dos mil diez (2010). *“Así, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio, el “...empresario tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo...”, cuando haya ocupado no menos de dos años el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, cumplido satisfactoriamente las respectivas obligaciones a su cargo y el arrendador no lo necesite para su habitación o un negocio suyo sustancialmente distinto del que tiene el empresario, ni el local exija desocupación o entrega para ser reconstruido o reparado, como tampoco se imponga su demolición a fin de adelantar una obra nueva o en virtud del estado de ruina. Esto es, la atribución en cita se ha establecido, como lo deja ver el texto literal de la norma, en favor del mercader, pero, ha de precisarse, tal prerrogativa adquiere plena vitalidad una vez satisfechas las condiciones señaladas en los numerales 1, 2 o 3 del precepto, puesto que, si alguna de*

ellas no aparece colmada, la posibilidad de renovar no hace su aparición, según fluye también del contenido normativo.

Mas, ese peculiar privilegio de poder renovar el contrato una vez cumplidos los requisitos legales, aún en contra de la voluntad del arrendador, no supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, puesto que de la esencia de la indicada facultad no emerge semejante conclusión, sino, de modo exclusivo, la opción de continuar con el uso del inmueble, aunque sea menester el cambio del contrato anterior o, por lo menos, la alteración de algunas de las cláusulas antes aceptadas por las partes, tales como las relativas al precio o a las circunstancias de utilización del bien materia de arrendamiento. Se trata, en suma, de la potestad de seguir sirviéndose del establecimiento en el mismo local, aunque, eventualmente, bajo regulaciones convencionales diferentes. A eso se circunscribe el derecho de renovación que asiste al locatario.”

INEXISTENCIA DEL DESAHUCIO

Cuando el propietario necesite el local para su propia vivienda o para un establecimiento propio (siempre que se trate de un negocio esencialmente distinto al que tenía el arrendatario) o, cuando el inmueble deba ser reconstruido, reparado con obras que requieran que el bien esté desocupado y cuando se requiera su demolición o para la construcción de una obra nueva, existe un trámite que le permite al propietario no renovar y dar por terminado el contrato a la fecha de vencimiento del mismo. Para ello, el propietario deberá: Desahuciar al arrendatario, es decir, manifestarle su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento mínimo (06) seis meses antes del vencimiento del mismo. El aviso o desahucio debe ser preciso, en ese sentido, debe indicar expresamente la intención de dar por terminado el contrato, así como el motivo para ello.

En el contrato de arrendamiento, tanto en el código civil como en el código de comercio se hace referencia a la figura del desahucio.

El concepto de desahucio según la real academia de la lengua española es el acto de desalojar a un inquilino o arrendatario, pero en Colombia el término desahucio debe interpretarse como notificación o necesidad de notificar el desalojo o la terminación del contrato de arrendamiento.

Desahucio o notificación en la terminación del contrato de arrendamiento.

Para la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, en algunos casos es necesaria la previa notificación según lo señala el artículo 2009 del código civil colombiano, que en su primer inciso señala: *“Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciando a la otra, esto es, noticiándoselo anticipadamente.”*

La norma aclara que el desahucio debe entenderse como notificación necesaria para hacer cesar el contrato de arrendamiento. Pero esa notificación o desahucio aplica cuando no se ha fijado una duración al contrato de arrendamiento.

Por su parte el Código De Comercio en el artículo 520 respecto al arrendamiento de locales comerciales señala: *“En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.”*

DERECHO A RENOVACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se suscribió el 16 de agosto de 2016, lo que indica que a la presentación de la demanda han transcurrido más de tres años “...*empresario tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo...*”, cuando haya ocupado no menos de dos años el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, cumplido satisfactoriamente las respectivas obligaciones a su cargo.

Por regla general la renovación de los contratos de cualquier tipo incluido el de arrendamiento depende la voluntad de las partes, pero en el caso de arrendamiento de locales comerciales la ley impone su renovación en determinadas circunstancias que contempla el artículo 518 del código de comercio. La regla general señala que luego de dos años de arrendamiento el arrendatario adquiere el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, y el arrendatario la obligación de renovarlo.

PRUEBAS

Documentales:

1. Sabana de pagos de canon de arrendamiento.
2. Copia del contrato obrante en el presente expediente.
3. Poder

Interrogatorio de parte:

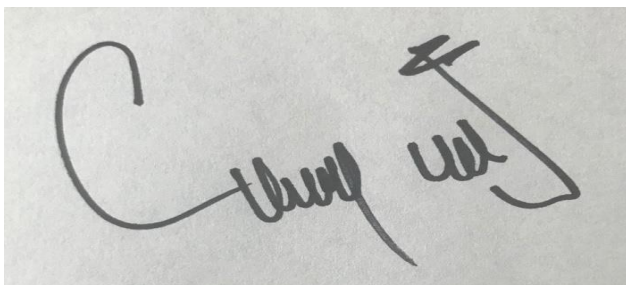
A la parte demandante que se surtirá el día y hora que tenga lugar el decreto de pruebas.

NOTIFICACIONES

La demandada en la calle 65 C SUR N° 11-50 INT 18 CASA 35 de la ciudad de Bogotá D.C. CORREO ELECTRONICO: yennylady@hotmail.com

El suscrito en la calle 18 N° 4-91 Oficina 307 de la ciudad de Bogotá D.C. correo electrónico: caalmefi@gmail.com

Cordialmente

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to read 'Carlos Alberto Mercado Figueroa'.

CARLOS ALBERTO MERCADO FIGUEROA

C.C. 79'629.397 Exp en Bogotá D.C.

T.P. 174221 C.S. de la J.

Banco Agrario de Colombia i

VICEPRESIDENCIA DE BANCA AGROPECUARIA
GERENCIA DE SERVICIO AL CLIENTE

Bogotá D. C., 8 de octubre de 2020

Señora
YENNY LADY SUÁREZ FARIAS
vennyladv27@gmail.com

Asunto: Respuesta PQR No. 1463427

Respetada señora Yenny:

En atención a su solicitud, remitimos cuadro aclaratorio de los títulos que registran a nombre de YENNY LADY SUÁREZ FARIAS obrando como Arrendatario y MARIA EUGENIA SUÁREZ QUINTERO obrando como Arrendador, en el que se puede evidenciar claramente número de identificación, estado actual, fecha de emisión, valor del depósito, número del título y juzgado. Lo anterior, para su información y fines pertinentes.

Esta información es detallada en el archivo adjunto denominado "ANEXO PQR 1463427" y cuya clave de apertura es su número de identificación sin comas, puntos o espacios.

Cabe aclarar que en ocasiones puede suceder que por error en el diligenciamiento del formato de consignación y/o de digitación, los Títulos Judiciales quedan constituidos con algún dato en la referencia (demandante-demandado, consignatario, beneficiario) errado, por esta razón el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA SA, en el evento que argumenten haber efectuado algún Depósito Judicial, solicita copia de las consignaciones, teniendo en cuenta que están en la capacidad de suministrarlas.

Le recordamos que Banco Agrario de Colombia tiene habilitados los canales de Contacto Banco Agrario, Línea Gratuita 018000915000 y 5948500 en Bogotá, página web www.bancoagrario.gov.co y la red de oficinas para que presenten sus peticiones, quejas o reclamos. Asimismo, cualquier inconformidad puede ser comunicada al Defensor del Consumidor Financiero, Doctor José Guillermo Peña, en la Avenida 19 No. 114-09, Oficina 502 en la ciudad de Bogotá, o en los teléfonos 3219240479 o 2131370 en Bogotá o en el correo electrónico defensorbanco@pqabogados.com

Línea Contacto Banco Agrario 01 8000 91 5000 • Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500.
servicio.cliente@bancoagrario.gov.co • www.bancoagrario.gov.co • NIT. 800.037.800-8
Dirección General Bogotá: carrera 8 No. 15 - 43. • Código Postal 110321 • PBX: +571 382 1400



El campo
es de todos

Minagricultura

Cordialmente,

MILTON GIOVANNI ROSANIA POSSO
Profesional Universitario

Ley 1581 de 2012 'Le informamos que el Banco Agrario de Colombia tratará sus datos personales conforme a la polftica la cual puede ser consultada*avés de la <https://www.bancoagrario.gov.co/enlaces> titular de la información le asisten y elevar de cualquier interés/Política solicitud, de petición privacidad/Documento queja o reclamo para sobre el la tratamiento materiat de datos personales, asl como los derechos que como

Arrendatario: C.C. 53011949 YENNY LADY SUAREZ FARIAS			
Arrendador: C.C. 52117729 MARIA EUGENIA SUAREZ QUINTERO			
T TI Identific. Estado		Fec. Emis Vlr. del Depósito Numero del Título	
2 1 00053011949	PagEfc 20180619	1.200.000,00	4 00010 0006665424
2 1 00053011949	PagCje 20180719	1.200.000,00	4 00010 0006723978
2 1 00053011949	PagEfc 20180816	1.200.000,00	4 00010 0006770660
2 1 00053011949	PagEfc 20180919	1.260.000,00	4 00010 0006823051
2 1 00053011949	PagEfc 20181019	1.260.000,00	4 00010 0006871445
2 1 00053011949	PagEfc 20181120	1.260.000,00	4 00010 0006921762
2 1 00053011949	PagEfc 20181217	1.260.000,00	4 00010 0006960578
2 1 00053011949	PagEfc 20190118	1.260.000,00	4 00010 0007009564
2 1 00053011949	PagEfc 20190220	1.260.000,00	4 00010 0007057680
2 1 00053011949	PagEfc 20190320	1.260.000,00	4 00010 0007100359
2 1 00053011949	PagEfc 20190417	1.260.000,00	4 00010 0007148067
2 1 00053011949	PagEfc 20190520	1.260.000,00	4 00010 0007192661
2 1 00053011949	PagEfc 20190620	1.260.000,00	4 00010 0007239 +
2 1 00053011949	PagEfc 20190719	1.260.000,00	4 00010 0007286461
2 1 00053011949	PagEfc 20190814	1.260.000,00	4 00010 0007327380
2 1 00053011949	PagEfc 20190920	1.260.000,00	4 00010 0007381145
2 1 00053011949	PagEfc 20191018	1.260.000,00	4 00010 0007421414
2 1 00053011949	PagEfc 20191120	1.260.000,00	4 00010 0007465995
2 1 00053011949	PagEfc 20191223	1.260.000,00	4 00010 0007521174
2 1 00053011949	PagEfc 20200120	1.260.000,00	4 00010 0007546171
2 1 00053011949	PagEfc 20200220	1.260.000,00	4 00010 0007591477
2 1 00053011949	PagEfc 20200428	1.260.000,00	4 00010 0007669456
2 1 00053011949	PagEfc 20200602	1.000.000,00	4 00010 0007703801
2 1 00053011949	PagEfc 20200623	1.000.000,00	4 00010 0007716877
2 1 00053011949	PagEfc 20200701	1.000.000,00	4 00010 0007730703
2 1 00053011949	ImpEnt 20200806	1.000.000,00	4 00010 0007767 +
2 1 00053011949	PagEfc 20200914	1.260.000,00	4 00010 0007799771
2 1 00053011949	ImpEnt 20200928	1.260.000,00	4 00010 0007810167

•PagEfc -Pagado en efectivo: Es la cancelación del depósito, cuando la suma de dinero se entre ó en efectivo al beneficiario del título.

• PagChq - Pagado con cheque de Gerencia: Es la cancelación del depósito, mediante cheque de gerencia emitido por el Banco Agrario de Colombia a favor del beneficiario para ser

consignado en una cuenta de Ahorros o Corriente a nombre del primer beneficiario.

• ImpEnt - Pendiente de Pago: Es cuando el depósito se encuentra pendiente por pagar, debido a que el beneficiario no se ha acercado a cobrar dicho depósito y esta figura vigente ara su respectivo pa o.

CARLOS ALBERTO MERCADO FIGUEROA Abogado.

SEÑOR(A):

JUEZ 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MUL TIPLE DE BOGOTA D.C.

PROCESO: 2020-00167
DEMANDANTE: MARIA EUGENIA SUAREZ QUINTERO Y OTRO.
DEMANDADA: YENNY LADY SUAREZ FARIAS.

ASUNTO: PODER

RESPETADO DOCTOR.

YENNY LADY SUAREZ FARIAS. Mayor de edad, identificada como aparecen al pie de mi respectiva firma, manifiesto que OTORGO PODER ESPECIAL, al Doctor CARLOS ALBERTO MERCADO FIGUEROA, Abogado en ejercicio, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 79'629.397de Bogotá D.C., domiciliado en Bogotá D.C. Y podador de la tarjeta Profesional de Abogado No 174.221 del C. S. de la J.; Para que conteste la demanda proceso declarativo verbal restitución de inmueble arrendado. Y continúe con el proceso hasta su sentencia.

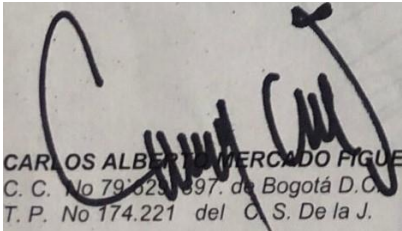
Mi Defensor queda facultado con forme al artículo 77 C.G.P. y además para recibir, sustituir, transigir, conciliar, desistir, renunciar, nombrar defensor suplente y en general todas las demás facultades legales para el buen desempeño de este mandato.

Sírvase en consecuencia Reconocer Personería Jurídica al Doctor CARLOS ALBERTO MERCADO FIGUEROA como Apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Atentamente,

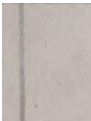
YENNY LADY SUAREZ FARIAS.
C.C. 53.011.949 Exp en Bogotá D.C.

ACEPTO:



CARLOS ALBERTO MERCADO FIGUEROA
C. C. No 79'629.397. de Bogotá D.C.
T. P. No 174.221 del C. S. De la J.

ROA



Dirección Calle 18 No 4-91 of801 Bogotá D.C
Teléfonos: Cel. 3202764368-3133287926 Correo Electrónico: caalmefi@gmail.com.





NOTARÍA 78 DE BOGOTÁ D.C. - BOGOTÁ D.C.
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En Bogotá D.C., Departamento de Bogotá D.C., República de Colombia, el 23-09-2020, en la Notaría Setenta y Ocho (78) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

YENNY LADY SUAREZ FARIAS, identificado con CC/NUIP #0053011949, declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Yenny Suarez

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, y autorizó el tratamiento de sus datos personales.

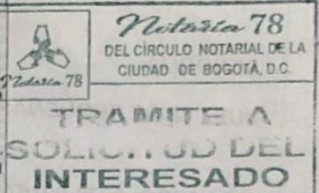
MARY LUCERO MUÑOZ MARTINEZ
Notaria setenta y ocho (78) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 310cu7za5mf | 23/09/2020 - 12:32:45-500



18429



DEL CÍRCULO NOTARIAL DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.
ESPACIO EN BLANCO

que la firma aparece en el presente
documento e^o es cierto.

al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el
compareciente identificado mediante cotejo

biométrico en contra la de la Registraduría Nacional
del Estado Civil. autorizó de sus datos personales.

Firmado Por:

NATALIA ANDREA GUARIN ACEVEDO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 086 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

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: **ba6d6d60976d6b5f2904874bfb8799b3413b5f66b165050bd8f1da755daae977**

Documento generado en 21/12/2020 03:07:08 p.m.