

CONTESTACION DEMANDA VERBAL 2020-00555

Maritza Gonzalez <riveragonzalez89@gmail.com>

Mié 28/04/2021 2:51 PM

Para: Juzgado 17 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

CONTESTACION DEMANDA J 17 CM EXP. 2020-00555 DIEGO GUTIERREZ Y ANEXOS.pdf;

Buenas tardes

En mi calidad de apoderada del demandado Pedro Julio Arias Lizarazo adjunto envio contestación de demanda

Gracias

Cordialmente

Maritza Gonzalez Bohorquez

Celular 311 285 91 59

MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ
ABOGADA ESPECIALIZADA

Señor:

JUEZ 17 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E.

S.

D.

REF: VERBAL de DIEGO ARMANDO GUTIERREZ DIMATE Y OTROS
vs. PEDRO JULIO ARIAS LIZARAZO
No. 2020-0555

MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ, mayor de edad, identificada con la C.C. No. 51.948.748 de Bogotá, domiciliada y residente en esta ciudad, abogada en ejercicio portadora de la T.P. No. 66.269 del C.S. de la J., por medio del presente escrito y dentro de la oportunidad procesal como apoderada de la parte demandada Sr. **PEDRO JULIO ARIAS LIZARAZO** identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.238.583 de San Mateo-Boyaca, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, conforme al Poder que se anexa, contesto la demanda en los siguientes términos, y a su vez se propone la Excepcion de merito de “INEXISTENCIA DEL DERECHO INVOCADO”

A LOS HECHOS

1. El hecho primero es cierto.
2. El segundo es parcialmente cierto, ese era el valor del canon durante el primer año.
3. El tercer hecho no es cierto.
4. El cuarto hecho no es cierto. La razon para que el señor DIEGO ARMANDO GUTIERREZ DIMATE consignara esos meses de arrendamiento en depositos

Celular 311 285 91 59
E-mail: riveragonzalez89@gmail.com
BOGOTA-COLOMBIA

MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ
ABOGADA ESPECIALIZADA

judiciales, fue que se le dio por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral por incumplimiento a la clausula 4 del contrato.

5. El quinto hecho no es cierto.
6. El hecho sexto no me consta, que se pruebe.
7. El hecho septimo no es cierto.
8. El hecho octavo no me consta, que se pruebe.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo en su totalidad a todas y cada una de las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda; por la inexistencia del derecho de revision, ya que desde el mes de febrero de 2020 se le habia notificado al señor DIEGO ARMANDO GUTIERREZ DIMATE la decisión unilateral de dar por terminado el contrato de arrendamiento debido a su mal comportamiento, por lo que NO le asiste el derecho de revision, ya que cuando emergieron las circunstancias imprevistas por el COVI-19, al señor demandante, se le habia notificado la terminación del contrato.

PRUEBAS Y ANEXOS

Solicito al Señor Juez decretar y tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Poder
2. Respuesta a la carta de terminación del contrato enviada por el señor Diego

Celular 311 285 91 59
E-mail: riveragonzalez89@gmail.com
BOGOTA-COLOMBIA

MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ
ABOGADA ESPECIALIZADA

Gutierrez al señor Julio Arias con fecha 14 de febrero de 2020.

TESTIMONIOS

1. Solicito al despacho citar a declarar en calidad de testigo al señor **SERGIO RICARDO ROJAS GARCIA**, domiciliado y residente en la calle 24 C No. 75 - 35 de Bogotá, correo electronico para que deponga sobre los hechos materia de la contestación de la demanda.
2. Solicito al despacho citar a declarar en calidad de testigo al señor **JASSER HUSSEIN HALLAFF HALLAFF** identificado con la C.C. No. 77.029.688 de Bogotá, domiciliado y residente en calle 24 C No. 75 - 35 de Bogotá, correo electronico abuhallaff@gmail.com para que deponga sobre los hechos materia de la contestación de la demanda.
3. Solicito al despacho citar a declarar en calidad de testigo a la señora **ADRIANA ZORAYA GOMEZ PARIS** identificada con la C.C. No. 52.058.070 de Bogotá, domiciliado y residente en calle 24 C No. 75 - 35 de Bogotá, correo electronico adriparis28@hotmail.com para que deponga sobre los hechos materia de la contestación de la demanda.

PETICION

Por lo anteriormente expuesto y de acuerdo al material probatorio recaudado solicito:

1. Se declare probada las excepcion de “INEXISTENCIA DEL DERECHO INVOCADO”

Celular 311 285 91 59
E-mail: riveragonzalez89@gmail.com
BOGOTA-COLOMBIA

MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ
ABOGADA ESPECIALIZADA

2. Se condene a los demandantes por las costas del proceso y los perjuicios causados con el mismo.

NOTIFICACIONES

Mi representado Sr. PEDRO JULIO ARIAS LIZARAZO recibirá notificaciones en la Calle 25 B No. 80 C 15 de Bogotá, correo electrónico pjulio0130@yahoo.com.mx

Recibiré notificaciones en su despacho o en la calle 163 No. 54-35 casa 106 de Bogotá, correo electrónico riveragonzalez89@gmail.com.

Atentamente:



MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ
C.C. No. 51.948.748 de Bogotá
T.P. No. 66.269 del C.S. de la J.

Celular 311 285 91 59
E-mail: riveragonzalez89@gmail.com
BOGOTA-COLOMBIA

MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ
ABOGADA ESPECIALIZADA

Señor:

JUEZ 17 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.

S.

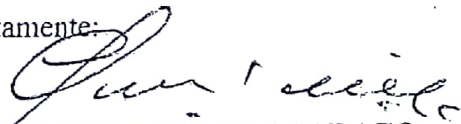
D.

REF: VERBAL de DIEGO ARMANDO GUTIERREZ DIMATE Y OTROS vs. PEDRO
JULIO ARIAS LIZARAZO
No. 2020-00555

PEDRO JULIO ARIAS LIZARAZO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, y en mi calidad de parte demandada, por medio de este escrito acudo a su despacho señor Juez para manifestar, que confiero PODER especial, amplio y suficiente, a la abogada MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ, con Tarjeta Profesional No. 66.269 del C.S. de la J., identificada con el número de ciudadanía 51.948.748 de Bogotá, para que se notifique del auto admisorio de la demanda, presente excepciones previas y/o de merito, entable recursos e incidentes; y en general ejerza mi defensa en el proceso de la referencia.

Faculto a mi apoderada para arreglar y conciliar, recibir, transigir, desistir, comprometer, así como para recibir y cobrar títulos judiciales y las demás facultades conferidas en el estatuto procesal para el buen cumplimiento de su gestión.

Atentamente:


PEDRO JULIO ARIAS LIZARAZO

C.C. No. 4-238-583

Acepto:


MARITZA GONZALEZ BOHORQUEZ

C.C. No. 51.948.748 DE BOGOTA

CELULAR 311 285 91 59
E-mail riveragonzalez89@gmail.com
BOGOTA-COLOMBIA



PRESENTACIÓN PERSONAL

El anterior escrito fue presentado ante el
NOTARIO SESENTA Y CUATRO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Personalmente por:

[Signature]
[Signature]

quien Exhibió la C.C. 4238583 *[Signature]*

y Tarjeta Profesional No.

y declaró que reconoce como suya la firma que aparece en
el presente documento y que el contenido de este es cierto.

Fecha: 18 ENE 2021

El Declarante:

[Signature]

Fernando Rodríguez Obispo

NOTARIO 64 ENCARGADO



Bogotá D.C., 14 de febrero de 2020

Señor:

Pedro Julio Arias Lizarazo

Cll 25 b 80 c 15

La Ciudad

Referencias: Respuesta a su comunicado de fecha 14 de febrero de 2020

Por medio de la presente me permito dar respuesta a su comunicación en la cual manifiesta la terminación del contrato de manera unilateral por un presunto incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado el 12 de julio de 2018, entre el “Arrendador” Pedro Julio Arias Lizarazo identificado con cedula de ciudadanía N° 4238583 y el “Arrendatario” Diego Armando Gutierrez Dimate identificado con cedula de ciudadanía N° 1013581103, para lo anterior me permito contestar de la siguiente forma:

1. Invoca usted la cláusula Cuarta literal B), con respecto esta establece lo siguiente:

“Cuarta. Lesión del derecho del arrendador _ Para los efectos del cambio de destinación del inmueble y del subarriendo, son lesivos de los derechos del arrendador: Subarrendar para negocio que contravenga la moral y las buenas costumbres b) Queda terminantemente prohibida la destinación del mismo para los fines contemplados en el literal b) del artículo 34 de la Ley 30 de 1986, o cualquier actividad que contravenga la ley o la moral y las buenas costumbres. En consecuencia los COARRENDATARIOS se obligan a no usar el inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas o cualquier otro organización delictiva; no destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas o similares, igualmente LOS COARRENDATARIOS, se abstendrán de guardar o permitir que dentro del inmueble se guarden elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.” Subrayado y cursiva fuera del texto.

De lo anterior manifestó que no se ha incurrido en incumplimiento de ninguna de las cláusulas contractuales estipuladas en dicho contrato, puesto que he venido pagando los cánones de arrendamiento en la fecha y en el lugar establecidos en el contrato y la actividad ejercida en el predio arrendado no es ilícita y cumple con el objeto para el cual fue arrendado, por lo que los motivos por usted expuestos carecen de fundamento.

Como se puede observar la cláusula cuarta de este contrato contemplan como "Lesión del derecho del arrendador" el cambio de destinación y subarriendo del inmueble, situaciones que **NO** se están presentando en el inmueble, puesto que el uso que se le está dando al inmueble es de "FUNCIONAMIENTO DE BAR", como usted mismo lo podrá evidenciar en vista física al mismo, en cuanto al subarriendo tampoco, ya que este se encuentra única y exclusivamente bajo mi control y dominio gracias a los derechos que me otorga dicho contrato, además el texto que cita en el comunicado no corresponde literalmente a lo expresado en el contrato.

2. Además aclaro que dentro del establecimiento no se llevan a cabo actividades que contravengan la ley o la moral, y las buenas costumbres, tampoco las riñas constantes, como lo manifiesta usted en su comunicado, que prueba fehaciente de esto es que durante el tiempo que se ha tenido arrendado el inmueble nunca hemos tenido en el establecimiento, sellamientos, sanciones o multas, por parte de la Policía Nacional, entidad encargada de hacer cumplir las normas consagradas en el "Código de convivencia y seguridad ciudadana", como lo puede corroborar en el "Registro Nacional de Medidas Correctivas - RNMC", como tampoco es cierto que las supuestas riñas puedan conllevar al sellamiento (Suspensión temporal de la actividad económica) en todos los establecimientos que funcionan en el edificio y esto traerle perjuicios económicos, ya que todos funcionamos como establecimientos de comercio independientes, con registro mercantil de la cámara de comercio de Bogotá independiente y con capacidad de obtener derechos y obligaciones independientes a las del edificio en general, puesto que el edificio por sí solo no es un establecimientos de comercio, como si los son los establecimientos que en el funcionan.
3. Con respecto a las supuestas hostigaciones a los demás arrendatarios son falsas, por el contrario, yo he sido quien ha sufrido estas hostigaciones, frente a lo cual he venido actuando como lo estipula la ley y las normas para la convivencia y seguridad ciudadana ejerciendo acciones en salva guarda de mis derechos a una competencia leal y a las normas del código de policía como constan en las respectivas entidades competentes.
4. De acuerdo a lo anterior, se puede concluir que por parte mía no se ha incumplido ninguna de las cláusulas contractuales, ahora bien, si está de parte suya dar por terminado el contrato de manera unilateral y sin fundamento alguno, sería usted quien estaría incumpliendo el contrato de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Novena del contrato, y tendría la obligación de pagar la indemnización estipulada en la cláusula Decima del contrato (*Tres cánones de arrendamiento mensual vigentes al momento del incumplimiento a título de pena*), más la prima de acreditación comercial que tiene "Felina Bar", determinada por un perito

certificado, y demás perjuicios que sean demostrados, en concordancia con los Numerales 5º y 6º del Artículo 516 y el Inciso 1º del Artículo 518 del C. de Co.

Artículo 516. *Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:*

....

5o) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;

6o) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial;

Artículo 518. *El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos...*

ARTÍCULO 524. <CARÁCTER IMPERATIVO DE ESTAS NORMAS>. *“Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes”. Por lo que independiente a que se estipulara en el contrato el no reconocimiento de good will, buen nombre y demás no tienen efecto dichas estipulaciones para el pago de los perjuicios que me sean causados.*

ARTÍCULO 525. <PRESUNCIÓN DE ENAJENACIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO COMO UNIDAD ECONÓMICA>. *La enajenación de un establecimiento de comercio, a cualquier título, se presume hecha en bloque o como unidad económica, sin necesidad de especificar detalladamente los elementos que lo integran.*

5. Es importante aclarar que la compra de establecimiento de comercio con N° de matrícula mercantil 02738438 de la cámara de comercio de Bogotá, que se realizó el día 16 de julio de 2018 entre el Señor Cristian Roberto Melo Muñoz identificado con cedula de ciudadanía N° 1022968692 (Vendedor) y Diego Armando Gutierrez Dimate identificado con cedula de ciudadanía 1013581103 (Comprador), se realizó como una compra-venta de una unidad económica en los términos del Art 525 del C. de Co., es decir con todos los derechos mercantiles que el establecimiento tenga, y más importante resaltar el hecho de contar con su aprobación.
6. Por lo manifestado anteriormente me permito informarle que no realizare la entrega del local en la fecha por usted señalada como lo he señalado en ejercicio de los derechos que me corresponden de acuerdo al contrato de arrendamiento y la ley y al no encontrarme incumpliendo ninguna de mis obligaciones contractuales.

7. En caso de que usted considere que existe dicho incumplimiento debe ser un juez de la republica quien dirima dicha discusión basado en lo probado por las partes y no usted de manera unilateral o acudiendo a vías de hecho.
8. Por mi parte y como siempre el pago del arrendamiento se seguirá haciendo como lo estipula el contrato, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual, al arrendador Sr. PEDRO JULIO ARIAS LIZARAZO o a su orden, en caso contrario será por consignación judicial en el Banco Agrario de Colombia.

Por ultimo me permito manifestarle que siempre me encuentro dispuesto a una sana conversación con el fin de dirimir de una manera respetuosa las controversias que se lleguen a presentar.

Atentamente,



Diego Armando Gutierrez Dimate

CC 1013581103 de Bogotá D.C.