



Señor:

Juez Cuarenta y Uno (41) Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E.

S.

D.

Referencia: Demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Alta Visión S.A.S. contra Platicar S.A.S.

Radicación: 2020 – 00183.

Asunto: Recurso de apelación contra auto proferido el día veinte (20) de septiembre del año 2021.

Francy Alejandra Argüello García, abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderada de la parte demandante dentro del asunto de la referencia, por medio del presente escrito, muy comedidamente me permito **interponer recurso de apelación contra el auto proferido el pasado veinte (20) de septiembre del año en curso, notificado por estado el pasado veintidós (22) de septiembre de la misma anualidad**, tomando en consideración los párrafos subsiguientes:

I. Procedencia y oportunidad del recurso:

Haciendo referencia a la procedencia del recurso incoado, debemos memorar el artículo 321 del Código General del Proceso, el cual ha indicado que “(...) [t]ambién son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia: (...) **3. [e]l que niegue el decreto o práctica de pruebas.** (...)” Negrilla fuera del texto principal.

A su vez, el artículo 322 del mismo estatuto procesal en numeral segundo, advirtiendo sobre la oportunidad, indica:

“(...)[l]a apelación contra autos podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición. Cuando se acceda a la reposición interpuesta por una de las partes, la otra podrá apelar del nuevo auto si fuere susceptible de este recurso.

Proferida una providencia complementaria o que niegue la adición solicitada, dentro del término de ejecutoria de esta también se podrá apelar de la principal. La apelación contra una providencia comprende la de aquella que resolvió sobre la complementación. (...)”

A la letra, el artículo descrito indica:

“(...) En el caso de la apelación de autos, el apelante deberá sustentar el recurso ante el juez que dictó la providencia, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, o a la del auto que niega la reposición (...)”



Dicho lo anterior, se denota que el auto controvertido no solo es susceptible del recurso presentado, sino que, además, el presente escrito se radica oportunamente ante el Despacho.

II. Fundamentos y razones del recurso.

1. El auto impugnado negó el decreto del testimonio de los señores Manuel Isaac Parody D'écheona y Andrés Quintero Munera:

Al respecto, valga la pena indicar que, el Despacho erradamente señaló que “(...) *la declaración de los mismos había sido solicitada en interrogatorio de parte, lo cual no es procedente, toda vez que, aunque se trate de los deudores solidarios del contrato de arrendamiento, no ostentan la calidad de demandados dentro de la presente acción. No obstante, se observa que en el recurso de reposición se relacionan las citadas personas como testigos, sin que sea procedente decretar la prueba como testimonial, pues la solicitud se eleva por vía de reposición como una prueba diferente y por tanto efectuada a destiempo (...)*”.

Frente a las manifestaciones efectuadas por el Juzgado, memórese que en auto proferido el día **dieciséis (16) de julio del año 2020**, el despacho declaró inadmisibile la demanda incoada y solicitó que, entre otros puntos, se subsanara el siguiente:

*“(...) **Adecurar la parte pasiva** contra quien se dirige la acción, en tanto que las personas naturales demandadas suscribieron el contrato de arrendamiento en calidad de deudores solidarios y no como arrendatarios, calidad que se desprende únicamente de Platicar S.A.A., según consta en el instrumento anexo (No. 1° art. 384 CGP Y art. 7° Ley 820 de 2003)”*

Estando en término para hacerlo, el día **veintisiete (27) de julio del año 2021**, la suscrita procedió a radicar la subsanación de la demanda, aportando **el escrito integrado de la demanda**, pues **las partes procesales fueron modificadas** y en efecto, conforme al pedimento del despacho, retiró a los deudores solidarios, esto es, a los señores **Manuel Isaac Parody D'écheona y Andrés Quintero Munera** como partes dentro del presente asunto.

No obstante, atendiendo a que los mismos habían sido convocados inicialmente como **partes**, en el acápite probatorio, desde luego, habían sido incluidos para que fuesen interrogados, como la calidad que inicialmente se pretendía darles. Sin embargo, conforme a los pedimentos del Despacho, y dada la adecuación de las partes, que afectaba directamente la solicitud de pruebas, la suscrita no solo adecuó la parte demandada, sino que **eliminó a los mismos para que fuesen interrogados como partes dentro del asunto objeto de litis y corrigió dicho yerro solicitando en la demanda integrada que los mismos fuesen citados como testigos.**



ARGÜELLO ABOGADOS SAS

NIT. 900.867.765-1

Carrera 48 No. 118 – 67 Bogotá D.C.

Email: gerencia@arguelloabogados.org

Tel. 809 45 68 – 314 337 10 69

4. TESTIMONIALES:

De conformidad con el artículo 212 del C.G.P. solicito amablemente el decreto de las siguientes testimoniales:

- a) Solicito decretar y practicar la prueba testimonial que será rendida por el señor **FRANCISCO ANTONIO RANGEL RUEDA**, accionista de la sociedad **ALTA VISIÓN S.A.S.**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.473.366 de Bucaramanga, el cual podrá ser notificado en la Carrera 14 No. 86 A – 15 de la ciudad de Bogotá D.C. y recibirá notificaciones electrónicas por medio del siguiente canal digital: fa_rangel@yahoo.com; quien dará fe de las siguientes situaciones: (i) Perjuicios causados y que se causarán por la NO entrega del inmueble en el tiempo establecido. (ii) Gastos adicionales en los que **ALTA VISIÓN S.A.S.** ha tenido que incurrir debido a la negativa del demandado en entregar el bien inmueble arrendado. (iii) Razones por las cuales el Banco Agrario se ha negado a efectuar la entrega de los cánones de arrendamiento consignados. (iv) Razones por las cuales **ALTA VISIÓN S.A.S.** requiere el inmueble objeto del contrato de arrendamiento con suma urgencia. (v) Pagos extemporáneos del canon de arrendamiento. (vi) Negativa de **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** en consignar el valor del canon de arrendamiento en la cuenta bancaria acordada. (vii) Modificación unilateral y arbitraria de la modalidad de pago (viii) Negativa en la entregar el inmueble (ix) En general sobre todo lo atinente a la mora en el pago del arrendamiento y a la imposibilidad de restitución del bien inmueble arrendado.
- b) Solicito decretar y practicar la prueba testimonial que será rendida por la señora **LEIDY JOHANA YAÑEZ PINEDA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.010.194.500, la cual podrá ser notificada en la Calle 95 No. 11 A – 17 de la ciudad de Bogotá D.C., manifestando bajo la gravedad de juramento que mis mandantes desconocen la dirección electrónica y el canal digital por medio del cual la citada pueda ser notificada electrónicamente; quien dará su testimonio respecto a los siguientes hechos: (i) Decisión de NO entrega por parte de **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** (ii) Lo sucedido el día treinta (30) de septiembre del año 2019, fecha en la que el aquí demandado debía hacer la entrega del inmueble. (iii) Comunicación e información otorgada a mi mandante el día de entrega. (iv) Las demás circunstancias que le consten a la testigo.



ARGÜELLO ABOGADOS SAS

NIT. 900.867.765-1

Carrera 48 No. 118 – 67 Bogotá D.C.

Email: gerencia@arguellobogados.org

Tel. 809 45 68 – 314 337 10 69

- c) Solicito decretar y practicar la prueba testimonial que será rendida por el señor **MANUEL ISAAC PARODY D'ECHEONA**, igualmente mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 79.156.473, domiciliado en la carrera 10 No. 28 - 39 piso 17 de la ciudad de Bogotá D.C., en la Carrera 1 este No. 77 - 81 apartamento 703 de Bogotá D.C. y/o Carrera 9 No. 93B – 49 Apto 401 y de quien bajo la gravedad de juramento se manifiesta que se desconoce el canal digital por medio del cual podrá recibir notificaciones electrónicas; deudor solidario dentro del contrato, para que rinda su testimonio respecto a todas las circunstancias que le consten en relación con los hechos y las excepciones contenidas en el proceso, en especial, sobre su responsabilidad solidaria, sobre las condiciones del contrato efectuado, sobre el pago del canon de arrendamiento, sobre el cambio unilateral en la forma de pago, sobre la decisión por parte de **PLATICAR S.A.S.** de NO entregar el bien inmueble dado en arrendamiento y demás situaciones que le consten sobre el asunto.
- d) Solicito decretar y practicar la prueba testimonial del señor **ANDRÉS QUINTERO MUNERA**, es persona natural, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 19.439.884, domiciliado en la carrera 19 No. 93 - 52 de la ciudad de



11



ARGÜELLO ABOGADOS SAS

NIT. 900.867.765-1

Carrera 11 A No. 89 – 10, Of. 204, Bogotá D.C.

Email: gerencia@arguellobogados.org

Tel. 765 39 19 – 314 337 10 69

Bogotá D.C. y/o en la Avenida 15 No. 127 - 68 interior 4 y de quien bajo la gravedad de juramento se manifiesta que se desconoce el canal digital por medio del cual podrá recibir notificaciones electrónicas; deudor solidario dentro del contrato, para que rinda su testimonio respecto a todas las circunstancias que le consten en relación con los hechos y las excepciones contenidas en el proceso, en especial, sobre su responsabilidad solidaria, sobre las condiciones del contrato efectuado, sobre el pago del canon de arrendamiento, sobre el cambio unilateral en la forma de pago, sobre la decisión por parte de **PLATICAR S.A.S.** de NO entregar el bien inmueble dado en arrendamiento y demás situaciones que le consten sobre el asunto.

En efecto, se denota que, desde el inicio de la demanda, la suscrita ha puesto de presente lo importante y trascendental que resulta la comparecencia de los señores **Manuel Isaac Parody D'écheona y Andrés Quintero Munera**, quienes en calidad de deudores solidarios, conocen las condiciones del contrato de arrendamiento efectuado, lo atinente al pago del canon de arrendamiento, el cambio unilateral que el aquí demandado hiciere respecto a la forma de pago, la decisión de NO entrega oportuna del bien inmueble y en general, sobre el litigio objeto de ésta demanda, razón por la cual errado está el Despacho cuando considera inoportuna la petición probatoria efectuada, pues la misma desde la demanda se requirió, distinto resulta que, **debido a la causal de inadmisión efectuada por el Despacho, la solicitud probatoria hubiera tenido que ser modificada para trasladar a quienes eran parte, ahora, como testigos.**

Tomando en cuenta que el yerro de tipo formal, afectó sustancialmente el escrito demandatorio, el Despacho no puede omitir la adecuación e integración que se efectuó vía subsanación de la demanda, entre otras cosas porque dicha modificación no fue por capricho de parte, sino a solicitud del juez, luego negar la petición de prueba testimonial adecuada así en razón a la inadmisión, constituye una flagrante vulneración al debido



proceso, máxime cuando la prueba es de suma importancia para arribar a la realidad o verdad de los hechos.

Dicho lo anterior, solicito:

III. Petición.

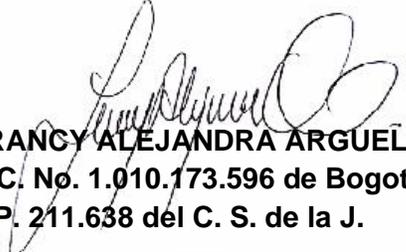
1. Sírvase **revocar parcialmente** el auto proferido el pasado veinte (20) de septiembre del año 2021, a través del cual el Juzgado **negó la comparecencia de los señores Manuel Isaac Parody D´echeona y Andrés Quintero Munera, omitiendo que en la demanda integrada aportada con el escrito subsanatorio de la demanda, la misma fue adecuada conforme a los pedimentos del Despacho.**
2. En consecuencia, solicito **decretar en favor de la parte demandante** el testimonio de los señores **Manuel Isaac Parody D´Echeona y Andrés Quintero Munera**, oportunamente solicitadas en el escrito demandatorio.

IV. Pruebas:

Para todos los fines pertinentes, solicito tener como prueba, el auto inadmisorio de la demanda, así como la subsanación oportunamente radicada, los cuales reposan al interior del expediente.

Por su parte, se aporta la trazabilidad del correo en el que se radicó la subsanación y la **demanda integrada, en la que se relacionan los testigos, conforme a la adecuación solicitada, manifestando bajo la gravedad de juramento dónde pueden ser contactados y/o notificados.**

Del señor Juez,


FRANCY ALEJANDRA ARGÜELLO GARCÍA¹.

C.C. No. 1.010.173.596 de Bogotá.

T.P. 211.638 del C. S. de la J.

¹Declaro bajo la gravedad de juramento que los canales digitales a través de los cuales recibiré notificaciones electrónicas son: juridico1@arguellobogados.org , juridico4@arguellobogados.org y gerencia@arguellobogados.org

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciséis de julio de dos mil veinte

Expediente No. 11001-31-03-041-2020-00183-00

Declarar inadmisble la presente demanda para que en el término de 5 días, so pena de rechazo (Art. 90 CGP.), se subsane en lo siguiente:

Primero. Adecuar la parte pasiva contra quien se dirige la acción, en tanto que las personas naturales demandadas suscribieron el contrato de arrendamiento en calidad de deudores solidarios y no como arrendatarios, calidad que se desprende únicamente de Platicar SAS, según consta en el instrumento anexo (No. 1º art. 384 CGP y art. 7º Ley 820 de 2003).

Segundo. Dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 6º del Decreto 806 de 2020 precisando si la dirección de notificación electrónica indicada para el apoderado y demandante, resulta ser el canal digital donde recibirán notificaciones.

Tercero. Dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 6º del Decreto 806 de 2020 precisando el canal de notificación de los testigos referidos en el acápite de pruebas.

Remitir la subsanación de la demanda y anexos al correo institucional de esta sede judicial ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFÍQUESE


JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
Juez

J.R.

SUBSANACIÓN DEMANDA RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO RADICADO 2020-00183

juridico4 - Arguello Abogados <juridico4@arguelloabogados.org>

Lun 27/07/2020 12:52 PM

Para: ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co <ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Arguello Abogados - Francly Alejandra Arguello Garcia <gerencia@arguelloabogados.org>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

SUBSANACIÓN Y DEMANDA INTEGRADA.pdf;

Honorable:

JUEZ CUARENTA Y UNO (41) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

RADICADO: 2020 - 00183

DEMANDANTE: ALTA VISIÓN S.A.S.

DEMANDADO: PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)

ASUNTO: SUBSANACIÓN DEMANDA.

FRANCY ALEJANDRA ARGUELLO GARCÍA, abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada como aparece al pide de mi firma, actuando en calidad de apoderada de **ALTA VISIÓN S.A.S.**, de conformidad con el poder especial aportado, por medio del presente escrito me permito **SUBSANAR** en término la demanda incoada, de conformidad al auto inadmisorio proferido el pasado dieciséis (16) de julio del año 2020 y notificado por estado el día veintidós (22) de julio de la misma anualidad.

Adjunto documento en formato PDF contendiente de la subsanación y de la demanda integrada.

Cordialmente,

FRANCY ALEJANDRA ARGUELLO GARCÍA

C.C. 1.010.173.596 de Bogotá D.C.

T.P. 211.638 del C.S.J.



Honorable:

JUEZ CUARENTA Y UNO (41) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
RADICADO: 2020 – 00183
DEMANDANTE: ALTA VISIÓN S.A.S.
DEMANDADO: PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)

ASUNTO: SUBSANACIÓN DEMANDA.

FRANCY ALEJANDRA ARGUELLO GARCÍA, abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada como aparece al pide de mi firma, actuando en calidad de apoderada de **ALTA VISIÓN S.A.S.**, de conformidad con el poder especial aportado, por medio del presente escrito me permito **SUBSANAR** en término la demanda incoada, de conformidad al auto inadmisorio proferido el pasado dieciséis (16) de julio del año 2020 y notificado por estado el día veintidós (22) de julio de la misma anualidad, en el cual el Despacho ordenó:

1. *“(...) Adecuar la parte pasiva contra quien se dirige la acción, en tanto que las personas naturales demandadas suscribieron el contrato de arrendamiento en calidad de deudores solidarios y no como arrendatarios, calidad que se desprende únicamente de Platicar SAS, según consta en el instrumento anexo (No. 1° art. 384 CGP y art. 7° Ley 820 de 2003) (...)”*

Así las cosas, en lo que tiene que ver con el primer numeral de inadmisión, muy comedidamente me permito manifestar que **ADECÚO** la parte pasiva contra quien se dirige la acción, en el sentido de indicar que tal como el Honorable fallador lo indicó, la presente demanda de restitución de bien inmueble arrendado, va dirigida **única y exclusivamente** contra el **ARRENDATARIO** del bien inmueble objeto de la litis, esto es, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Nit. No. 830.136.548-1, representada legalmente por JAIME POSADA DIAZSOL, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.292.992.

2. *“(...) Dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 6° del Decreto 806 de 2020 precisando si la dirección de notificación electrónica indicada para el apoderado y demandante, resulta ser el canal digital donde recibirán notificaciones (...)”*

Por su parte, en lo que tiene que ver con la segunda causal de inadmisión, de conformidad al artículo 6° del Decreto 806 del año 2020, me permito manifestar bajo gravedad de juramento que tanto la parte demandante como la suscrita recibiremos notificaciones electrónicas a través de los canales digitales indicados en la demanda presentada.

3. *“(...) Dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 6° del Decreto 806 de 2020 precisando el canal de notificación de los testigos referidos en el acápite de pruebas (...)”*

Finalmente, me permito indicar que los testigos podrán ser notificados así:

- Bajo gravedad de juramento manifiesto que el señor **FRANCISCO ANTONIO RANGEL RUEDA** podrá ser notificado en la Carrera 14 No. 86 A – 15 de Bogotá D.C. y recibirá notificaciones electrónicas por medio del siguiente canal digital: fa_rangel@yahoo.com



- Bajo gravedad de juramento manifiesto que la señora **LEIDY JOHANA YAÑEZ PINEDA**, podrá ser notificada en la Calle 95 No. 11 A – 17 de la ciudad de Bogotá D.C., como quiera que fue ella la que comunicó a mis mandantes la negativa de **PLATICAR S.A.S.** de efectuar la entrega del bien inmueble y la que firmó el acta de no entrega el día 30 de septiembre del año 2019. Ahora bien, manifiesto bajo la gravedad de juramento que mis mandantes desconocen la dirección electrónica y el canal digital por medio del cual la citada pueda ser notificada electrónicamente.

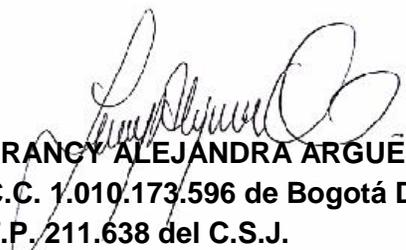
De este modo, **TÉNGASE POR SUBSANADA LA DEMANDA** y sírvase Señor Juez proceder de conformidad al artículo 90 del Código General del Proceso, esto es, con la **ADMISIÓN DE LA DEMANDA INCOADA.**

Finalmente, me permito adjuntar el escrito demandatorio integrado, agregando las modificaciones previamente esbozadas.

Por su atención es grato suscribirme,

Cordialmente,

Por su atención es grato suscribirme,


FRANCY ALEJANDRA ARGÜELLO GARCÍA
C.C. 1.010.173.596 de Bogotá D.C.
T.P. 211.638 del C.S.J.



Señores:

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. (REPARTO)

E. S. D.

REFERENCIA: Demanda verbal de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE ALTA VISIÓN S.A.S.** contra **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** representada legalmente por el señor **JAIME POSADA DIAZSOL**.

FRANCY ALEJANDRA ARGUELLO GARCÍA, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número **1.010.173.596** de Bogotá D.C., portadora de la Tarjeta Profesional de abogado número 211.638, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada judicial de **ALTA VISIÓN S.A.S.**, sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con N.I.T. No. 830.111.080-7, representada legalmente por la señora **DIANA MARÍA OVIEDO GÓMEZ** igualmente mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.516.420 **y/o quien haga sus veces**, según poder conferido, por medio del presente escrito, presento **DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE MAYOR CUANTÍA**, contra **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Nit. No. 830.136.548-1, representada legalmente por JAIME POSADA DIAZSOL, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.292.992, domiciliado en Bogotá D.C. **y/o quien haga sus veces**, a fin de que sean concedidas las pretensiones que más adelante expondré, fundamentadas en los siguientes:

I. HECHOS

1. El día primero (1) de mayo del año 2006, la sociedad **CECMA LTDA**, suscribió contrato de arrendamiento con la empresa **PLATICAR S.A.S (Antes PLATICAR LTDA)**, el cual tenía como objeto conceder el uso y goce del bien ubicado en la **CALLE 95 No. 11 A – 17** de la ciudad de Bogotá e identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1425108, a fin de que fuera destinado para el uso exclusivo de un **RESTAURANTE**.
2. En efecto, dicho contrato de arrendamiento fue suscrito por el señor **MANUEL GUILLERMO MURILLO**, representante legal de la empresa **CECMA LTDA**, en calidad de **ADMINISTRADORES Y ARRENDADORES** del inmueble previamente descrito; y **OLGA LUCIA ACOSTA RODRÍGUEZ**, representante legal de **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, en calidad de **ARRENDATARIOS**.
3. De igual modo, los señores **MANUEL ISAAC PARODY D'ECHEONA** y **ANDRÉS QUINTERO MUNERA**, suscribieron el contrato citado en calidad de **DEUDORES SOLIDARIOS**, aceptando todas las cargas y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, incluidos los conceptos generados por cánones, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otro derivado del contrato. Así pues, son **SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES** respecto a cualquier tipo de incumplimiento ocasionado por el **ARRENDATARIO PRINCIPAL**.
4. Además de lo anterior, los deudores solidarios, de conformidad con la cláusula 12 del contrato de arrendamiento, renunciaron de forma expresa a la constitución en mora en caso de incumplimiento, facultando al **ARRENDADOR** a exigir por vía ejecutiva los cánones no pagados y los demás perjuicios ocasionados.
5. En virtud al contrato, el **ARRENDATARIO**, esto es, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** se obligó a pagar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes un canon de arrendamiento mensual que en la actualidad corresponde a la



suma de **TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS COLOMBIANOS (\$30.804.795)**, valor que incluye el IVA.

6. De igual modo, en la cláusula vigésima cuarta del contrato de arrendamiento suscrito, se estipuló que “(...) *en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento en el plazo estipulado, **el ARRENDATARIO reconocerá y pagará durante ella al ARRENDADOR intereses a la tasa máxima permitida** (...)*”. Subrayado y negrilla fuera del texto original.
7. Por su parte, la cláusula décimo primera del contrato citado, determinó que: “(...) *el incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por una suma equivalente a **tres veces el precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que EL ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso.** (...)*”. Subrayado y negrilla fuera del texto original.
8. De conformidad a la cláusula octava del contrato citado, las partes acordaron que “(...) *el plazo será del primero (1) de mayo del Dos Mil Seis (2.006) y vencerá el día Treinta (30) de Abril de Dos Mil Ocho (2.008). Vencido el término del presente contrato este se renovará de manera automática por periodos anuales sucesivos (...)*”.
9. Sin perjuicio de lo anterior, el día dos (2) de mayo del año 2006, las partes firmaron **OTROSÍ** por medio del cual se modificaba la cláusula octava del contrato de arrendamiento, en el sentido de indicar que el plazo sería del primero (1) de mayo del año 2006 al día **treinta (30) de septiembre del año 2008**, término que una vez vencido se prorrogaría de manera automática por periodos anuales sucesivos.
10. En atención a la facultad concedida en la cláusula trigésima primera del contrato de arrendamiento suscrito, el **ARRENDADOR Y ADMINISTRADOR DEL BIEN**, esto es, la empresa **CECMA LTDA**, el día veintidós (22) de marzo del año 2019 **CEDIÓ** su calidad de arrendador y todas las obligaciones y derechos legales del contrato de arrendamiento multicitado a mi mandante, esto es, a la sociedad **ALTA VISIÓN S.A.S.**
11. Dicha cesión, fue notificada al **ARRENDATARIO PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** y a los **DEUDORES SOLIDARIOS**, el día veintisiete (27) de marzo del año 2019, mediante comunicación enviada por correo certificado a las direcciones registradas en el contrato de arrendamiento y a la dirección del inmueble objeto del contrato; quienes a partir de la notificación de la **CESIÓN** reconocieron a mi mandante, esto es, **ALTA VISIÓN S.A.S.** como **PROPIETARIO Y ARRENDADOR DEL BIEN**.
12. En la misma comunicación enviada el día veintisiete (27) de marzo del año 2019, en la que se notificó al **ARRENDATARIO** la cesión del contrato de arrendamiento; **ALTA VISIÓN S.A.S.** notificó el número de cuenta bancaria¹ al que debía ser consignado el canon de arrendamiento a partir del mes de **abril del año 2019**.

¹ Esta es: Cuenta de ahorros No. 34694989332 de Bancolombia, por medio de la cual **ALTA VISIÓN S.A.S.** es el titular.



13. Además de notificada la cesión y el número de la cuenta de ahorros, el propietario, cesionario y actual arrendador del bien, esto es, **ALTA VISIÓN S.A.S.**, notificó al arrendatario la decisión de **NO PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** a partir del treinta (30) de septiembre del año 2019; comunicación que fue efectivamente entregada a la empresa **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** y a los **DEUDORES SOLIDARIOS** el día veintiocho (28) de marzo del año 2019.
14. En la comunicación enviada como notificación de No prórroga del contrato de arrendamiento, la representante legal de **ALTA VISIÓN S.A.S.** indicó:
- “(…) Como ya se lo manifestamos en reunión realizada el pasado 15 de marzo, como propietarios del inmueble, nos recurre la necesidad de utilizar el inmueble para el desarrollo de nuestro objeto social; esto es, para el traslado de nuestra sede principal en la que se prestan servicios de salud relacionados con oftalmología, y para la apertura de servicios en otras especialidades de salud; por lo cual nos vemos en la necesidad de ejercer nuestro derecho a no prorrogar el contrato de arrendamiento.*
- En ese sentido y de conformidad con la cláusula novena del contrato de arrendamiento, en la cual se indica que la destinación del inmueble es comercial y sus prórrogas se regirán por el código de comercio, y cumplimiento con lo previsto en el numeral 2 del artículo 518 del código de comercio y del artículo 520 del mismo, solicitamos la entrega del inmueble al vencimiento de la prórroga vigente, esto es, el 30 de septiembre del año en curso (…)*
15. El desahucio se realizó conforme a la legislación comercial y de acuerdo al término previsto en la cláusula 13 del contrato de arrendamiento, esto es, con seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.
16. Además, mis mandantes enviaron otra comunicación a **PLATICAR S.A.S.**, denominada *complemento de No prórroga contrato de arrendamiento*, por medio de la cual se le informó al **ARRENDATARIO** que el bien inmueble debía ser sometido a obras de adecuación a fin de desarrollar el objeto social del **ARRENDADOR**, incluso, se informó que podrían requerir la demolición y desarrollo de nueva construcción, razón por la cual, mi poderdante fue enfático en la necesidad de efectuar la entrega del inmueble el día informado, esto es, el treinta (30) de septiembre del año 2019.
17. Debe tenerse en cuenta, que el cronograma organizado por mi poderdante, indicaba que el primero (1º) de octubre del año 2019, se iniciaría en el inmueble la puesta en marcha de las actividades comerciales propias de su objeto social. Estas actividades serían ejecutadas en el inmueble con adecuaciones menores y con mobiliario, tecnología, personal, habilitación y conocimiento con el que cuenta mi poderdante, **ALTA VISIÓN S.A.S.**
18. Por su parte, en la comunicación enviada denominada *complemento de No prórroga contrato de arrendamiento*, mi mandante, esto es, **ALTA VISIÓN S.A.S.**, solicitó la colaboración del demandado, *“(…) permitiéndonos realizar la toma de muestras necesarias para adelantar el estudio de suelos, muestras que se programarían de acuerdo a la fecha y horarios que ustedes nos indiquen, de manera que no afecten el desarrollo de las actividades por ustedes realizadas en el inmueble (…)*”.
19. Dicha solicitud, tuvo la aquiescencia por parte del demandado, quien indicó que mi mandante podía acudir al bien inmueble, tomar las muestras requeridas y efectuar



el estudio de suelos pertinente. No obstante, pese a haber dado el consentimiento **PLATICAR S.A.S.** nunca fijó una fecha determinada a fin de que mis clientes pudieran realizar las actividades necesarias para la construcción.

20. Tomando en cuenta la vacilación del demandado en la fijación de una fecha determinada, **ALTA VISIÓN S.A.S.** acudió al inmueble objeto de arrendamiento con posterioridad al levantamiento del Acta de NO entrega del bien, a fin de efectuar las excavaciones y tomar las muestras para el estudio de suelos. Sin embargo, aun cuando en principio **PLATICAR S.A.S.** no se opuso a dichos estudios, el día citado el aquí demandado actuando presuntamente de mala fe, intentó impedir los estudios llamando a la **POLICÍA NACIONAL**.
21. Además de lo anterior, **ALTA VISIÓN S.A.S.**, en reunión efectuada con el arrendatario **PLATICAR S.A.S (Antes PLATICAR LTDA)** expresó la importancia de dar cumplimiento a la entrega del inmueble, no solo por lo descrito con anterioridad, sino porque el lugar donde **ALTA VISIÓN S.A.S.** presta sus servicios y desarrolla su objeto social en la actualidad fue **enajenado** en el marco del **DECRETO DISTRITAL 674 DE 2018** (Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio).
22. Tomando en consideración que el arrendatario **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** reconoció desde el momento de la cesión a mi poderdante como **ARRENDADOR**, el **ARRENDATARIO** continuó cancelando el valor correspondiente al canon de arrendamiento mediante consignación a la cuenta de ahorros No. 34694989332 de Bancolombia cuyo titular es **ALTA VISIÓN S.A.S.**
23. La consignación del canon de arrendamiento se hizo de forma **extemporánea** desde el mes de abril hasta el mes de septiembre del año 2019, a la cuenta bancaria de mi poderdante. Adicionalmente, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, de forma **unilateral, arbitraria y sin comunicación previa a mi mandante**, con posterioridad a la comunicación enviada por mi poderdante notificando la no prórroga del contrato y la solicitud de entrega del bien inmueble, dejó de consignar el dinero correspondiente al canon de arrendamiento a la cuenta de ahorros informada, y empezó a efectuar consignaciones en el **BANCO AGRARIO** por depósitos de arrendamiento, desde el mes de **OCTUBRE DEL AÑO 2019 Y HASTA EL MES DE ABRIL DEL AÑO 2020 LA ACTUALIDAD**.
24. Aun con lo dicho anteriormente, llegado el día y la hora de entrega del bien inmueble, esto es, el día **treinta (30) de septiembre del año 2019**, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, **A TRAVÉS DE LA SEÑORA JOHANA YAÑEZ, SE REHUSÓ DE FORMA INJUSTIFICADA A ENTREGAR EL MISMO, SITUACIÓN QUE QUEDÓ CONSTATADA EN EL ACTA DE NO ENTREGA DEL INMUEBLE APORTADA CON EL MATERIAL PROBATORIO DEL PRESENTE LÍBELO.**
25. En la misma fecha y luego de firmada el acta de NO entrega, mediante vía telefónica, el señor **ANDRÉS QUINTERO MUNERA**, deudor solidario y representante legal suplente de la entidad aquí demandada, indicó que la entrega del bien inmueble se haría siempre y cuando mi mandante, esto es, **ALTA VISIÓN S.A.S.** cancelara una suma de dinero, condición a la cual el **cesionario, propietario y arrendador del bien NO ACCEDIÓ**.
26. Téngase en cuenta Su Señoría que luego de la llamada telefónica citada, el señor **ANDRÉS QUINTERO MUNERA** se presentó personalmente ante mi mandante y aseguró que, si el deseo de mi poderdante era demandar, que lo hiciera.



27. De igual modo, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, empezó a enviar comunicaciones a mi poderdante notificando las consignaciones del canon de arrendamiento a través de depósitos en el Banco Agrario, justificando dicho acto en supuestos fácticos errados, pues aseguraban que **ALTA VISIÓN S.A.S.** se había rehusado a recibir el canon de arrendamiento y además que, la Ley 820 del año 2003 los facultaba para dicho fin.
28. **Bajo gravedad de juramento manifiesto al Honorable Despacho que mis mandantes NUNCA se han rehusado a recibir los pagos del canon de arrendamiento, máxime cuando la cuenta de ahorros bajo la titularidad de mi mandante que fue informada al momento de la cesión y donde se hicieron los primeros pagos, se encuentra activa en la actualidad y no ha sido objeto de suspensión alguna o cancelación que impida la consignación de los cánones de arrendamiento en la misma.**
29. Además de lo anterior, el presente asunto corresponde a un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL**, razón por la cual, las leyes aplicables al caso concreto son las que competen al Código de Comercio y no aquellas que tratan del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.
30. Como si lo anterior no fuera suficiente, las consignaciones que de forma **arbitraria y unilateral** fueron realizadas en el **BANCO AGRARIO**, sorpresivamente poseían información errada que **IMPIDIÓ QUE MI CLIENTE RETIRARA EL DINERO, PUES TAL COMO SE VERÁ EN LAS PRUEBAS ADJUNTADAS AL PRESENTE ESCRITO, LOS AQUÍ DEMANDADOS, PRESUNTAMENTE DE MALA FE, DILIGENCIARON LOS FORMATOS DE CONSIGNACIÓN CON EL NOMBRE DE MI CLIENTE ERRADO, PUES EL NOMBRE ES ALTA VISIÓN S.A.S., PERO PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA), LO DILIGENCIÓ COMO ALTA VISIÓN LTDA.**
31. De igual modo, en el espacio del nombre del arrendatario, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, otorgó información errada al respecto, quedando consignado **PLATICAR LTDA.**
32. Así mismo, en la sección de identificación de las partes, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** indicó que el número diligenciado era un “documento de identidad” y no un NIT, omitiendo además agregar el guion distintivo del código de verificación.
33. **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** contaba con los datos de mi cliente, pues venía efectuando las consignaciones a la cuenta de ahorros indicada por el **CESIONARIO** y nuevo **ARRENDADOR** hasta el mes de septiembre del año 2019, y repentinamente de forma unilateral y sin justificación alguna decide cambiar la modalidad de pago, incluyendo ésta última múltiples errores que han impedido que mi cliente pueda beneficiarse por lo menos del dinero pactado como valor del canon de arrendamiento. Dicha situación ha hecho que **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** hoy por hoy se encuentre en mora por falta de pago dentro del contrato de arrendamiento suscrito.
34. **ALTA VISIÓN S.A.S.**, en diversas oportunidades acudió al **BANCO AGRARIO** a fin de poder retirar el dinero consignado, sin embargo, **NO FUE POSIBLE**, toda vez que, el nombre diligenciado, el tipo y número de identificación de las partes, entre otros errores escriturales, no coinciden con el nombre registrado ante la cámara de comercio, razón por la cual, el **BANCO AGRARIO** se ha negado a efectuar la entrega del mismo.



35. Debido a dicha incongruencia en los formularios de consignación diligenciados y luego de diversos intentos fallidos de cobro de los depósitos consignados, el día veintidós (22) de octubre del año 2019, el señor **FRANCISCO ANTONIO RANGEL RUEDA**, representante legal suplente y socio de la entidad **ALTA VISIÓN S.A.S.**, decidió comunicarse telefónicamente con el **BANCO AGRARIO**, llamada que fue recepcionada por **XIMENA CRUZ**, funcionaria de la entidad financiera, quien indicó que **PLATICAR S.A.S. (Antes Platicar LTDA)** era el único que debía solicitar la corrección de los títulos y que hasta tanto dicha rectificación no se llevara a cabo, mi mandante no podría cobrar las consignaciones indebidamente diligenciadas.
36. Desde el mes de octubre del año 2019 hasta la actualidad, mi mandante **NO RECIBE EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, adeudando éste último los siguientes cánones de arrendamiento.

FECHA VENCIMIENTO	VALOR CÁNONES VENCIDOS
05/10/2019	\$30.804.795
05/11/2019	\$30.804.795
05/12/2019	\$30.804.795
05/01/2020	\$30.804.795
05/02/2020	\$30.804.795
05/03/2020	\$30.804.795
05/04/2020	\$30.804.795
05/05/2020	\$30.804.795
TOTAL	\$246.438.360

37. Ahora bien, la situación de mora y retraso en el pago de los cánones de **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** ya se había evidenciado. Ello se prueba al revisar las fechas reales de pago y contrastarlas con la fecha de vencimiento pactada en el contrato de arrendamiento, que evidencia la mora constante y permanente que ha tenido el **ARRENDATARIO**, así:

FECHA VENCIMIENTO	FECHA DE PAGO	DIAS DE MORA
05/04/2019	10/04/2019	5
05/05/2019	13/05/2019	8
05/06/2019	10/06/2019	5
05/07/2019	12/07/2019	7
05/08/2019	22/08/2019	17
05/09/2019	16/09/2019	11

38. No obstante lo anterior, y, aunque mi cliente ha sido paciente y tolerante con el **ARRENDATARIO**, ello no puede ser óbice para que éste incumpla sus obligaciones contractuales, no pague oportunamente el canon de arrendamiento pactado y además, se rehúse a efectuar la entrega del inmueble.
39. En efecto, téngase en cuenta Su Señoría que, el cambio repentino en la modalidad de pago del canon de arrendamiento, se efectuó de forma arbitraria por parte del aquí demandado y, desde el mes de **mayo del año en curso** hasta la actualidad, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** no ha efectuado las consignaciones erradamente diligenciadas del canon de arrendamiento ante el Banco Agrario, reiterando su conducta de **mora** en el pago del mismo.



40. Por otro lado, tomando en consideración que la decisión de **ALTA VISIÓN S.A.S.** de **NO PRORROGAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CITADO**, radica en la necesidad de usar el lugar para el desarrollo de su objeto social, mi mandante ha sufrido múltiples perjuicios que se extienden desde el mes de octubre del año 2019 y cesarán hasta el día en que **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** haga la entrega **real y efectiva** del bien inmueble.
41. En efecto y solo para conocimiento del despacho, debe mencionarse que con el incumplimiento en la entrega del bien se avizoran perjuicios relacionados con la imposibilidad de ALTA VISIÓN SAS para ejecutar las siguientes actividades:
- a) Puesta en marcha de las actividades comerciales propias del objeto social de mi mandante; estas actividades serían ejecutadas en el inmueble a partir del día 1 de octubre de 2019, con adecuaciones menores y con mobiliario, tecnología, personal, habilitación y conocimiento con el que cuenta **ALTA VISIÓN S.A.S.** La imposibilidad de ejecutar esta actividad generaría perjuicios por las rentas dejadas de percibir y la depreciación del equipo médico.
 - b) El desarrollo del proyecto de construcción de 4.179,21 metros cuadrados (aproximados) para el traslado de parte de la operación actual de **ALTA VISIÓN S.A.S.**, la apertura de nuevos servicios médicos y el arrendamiento de áreas para uso médico y complementarias del área de salud. Proyecto De construcción que, de acuerdo al cronograma establecido y pactado con el constructor, debía iniciarse el 1 de octubre de 2019.
 - c) El costo pagado por los contratos de diseño arquitectónico, estudio de suelos, diseño estructural, revisión independiente del diseño estructural y desarrollo de obra civil, que no han podido completar su ejecución por la no entrega del inmueble.
- 41.1. Ahora, tomando en consideración que mi cliente debe entregar el inmueble donde opera y dada la rotunda negativa por parte de **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** de desalojar el bien, los perjuicios que podrían causarse son:
- a) Buscar una sede temporal donde pueda trasladarse y desarrollar su objeto social adecuadamente, cancelando cánones de arrendamiento no previstos.
 - b) Solicitar y solventar el costo de diseño y ejecución de adecuaciones y obras civiles requeridas para que en la sede arrendada sea posible la prestación de servicios médicos.
 - c) Cubrir todos los gastos correspondientes al traslado, incluido el pago de administración, el traslado de muebles y equipos biomédicos.
 - d) Cubrir el costo de las adecuaciones requeridas, para ser aprovechadas hasta tanto se pueda efectuar el traslado a la sede definitiva.
 - e) Depreciación por el no uso de algunos muebles y equipos biomédicos que no se pondrán en operación, incurriendo en costos de bodegaje y obsolescencia de equipos biomédicos y mobiliarios de las unidades de servicio que no pueden trasladarse. Lo anterior, por la potencial imposibilidad de poner en funcionamiento todas las unidades por limitaciones de espacio en la sede temporal.



- f) Desplegar planes y estrategias de comunicación con los clientes actuales, a fin de anunciarles que probablemente deberán trasladarse a un lugar temporal, mientras los aquí demandados entregan la que será la sede permanente de **ALTA VISIÓN S.A.S.**
- g) Seguramente en la búsqueda de la sede temporal, mi mandante deberá efectuar el cierre de múltiples unidades de servicios que no podrán ser trasladadas a una sede temporal y que deberá esperar a que mi mandante retome sus actividades en la sede permanente.
- h) De igual modo, es probable que mi mandante tenga que dar por terminados múltiples contratos laborales de las unidades con probabilidad de cierre, debiendo asumir el costo de terminación sin justa causa de contratos laborales.
- i) Tomando en consideración que el traslado a las instalaciones del bien inmueble arrendado también tenía como fin dar apertura a nuevos servicios médicos, ello se ha visto obstaculizado por la **no entrega** y con toda seguridad ocasionará que mis clientes dejen de percibir las rentas por dichas unidades.
- j) Teniendo en cuenta el retraso en la entrega del bien inmueble y tal como se indicó en el numeral anterior, mis clientes tendrán que asumir cualquier costo relacionado con los incumplimientos o las modificaciones al contrato de compraventa suscrito por **ALTA VISIÓN S.A.S.** por medio del cual éste se comprometió a entregar la sede donde actualmente desarrolla su objeto social.
42. Cabe señalar que la mayor cuantía de los perjuicios está directamente relacionada con la fecha de entrega del inmueble, por esta razón, el detalle y la tasación de los perjuicios se realizará una vez efectuada la entrega del inmueble y serán reclamados y estimados en la oportunidad prevista por la ley.
43. Atendiendo a lo dicho con anterioridad, me permito manifestar que la presente acción de restitución de bien inmueble arrendado tiene razón de ser en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y en la oposición injustificada por parte del **ARRENDATARIO** en la entrega del inmueble, el cual sería usado por el **ARRENDADOR** para el desarrollo de su objeto social desde el primero (1) de octubre del año 2019, tal como lo prevé el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio.

II. PRETENSIONES

Tomando en consideración los hechos expuestos con anterioridad, de forma comedida y atenta solicito que:

1. Se **DECLARE** que **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA) INCUMPLIÓ** el contrato de arrendamiento suscrito el día primero (1) de mayo del año 2006 por **EL PAGO REALIZADO FUERA DEL PLAZO PREVISTO** de los cánones de arrendamiento para los meses correspondientes a abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2019.
2. Se **DECLARE** que **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA) INCUMPLIÓ** el contrato de arrendamiento suscrito el día primero (1) de mayo del año 2006 por **NO PAGO DE LOS CÁNONES** de arrendamiento desde el mes de octubre de 2019.



3. Se **DECLARE** que **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA) INCUMPLIÓ** el contrato de arrendamiento suscrito el día primero (1) de mayo del año 2006 por **CAMBIAR UNILATERAL, ARBITRARIA Y SIN JUSTIFICACIÓN ALGUNA LAS CONDICIONES CONTRACTUALES PREVIAMENTE PACTADAS REFERENTES A LA MODALIDAD DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.**
4. Se **DECLARE** que **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA) INCUMPLIÓ** el contrato de arrendamiento suscrito el día primero (1) de mayo del año 2006 **POR OPONERSE A LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE** y a la decisión legítima y debidamente notificada del **PROPIETARIO, CESIONARIO Y ARRENDADOR** de **NO PRORROGAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO.**
5. Que como consecuencia de las cuatro (4) declaraciones anteriores se **DECLARE** la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado el día primero (1) de mayo del año 2006.
6. Que se **ORDENE** al demandado **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** a **RESTITUIR** a **ALTA VISIÓN SAS**, el **INMUEBLE** identificado con las siguientes características:

Dirección:	Calle 95 No. 11 A-17
Ubicación:	BOGOTA D.C
Matricula inmobiliaria:	50C-1425108
Propietario del inmueble:	ALTA VISIÓN SAS

7. Que, de negarse el demandado en el término fijado por el despacho a la entrega del bien inmueble, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien inmueble arrendado a favor de **ALTA VISION SAS** de conformidad con el Art. 308 del C G del P, fijando fecha y hora para la diligencia.
8. Que se ordene al demandado el pago de los cánones de arrendamiento pendientes de pago hasta tanto se haga la restitución del inmueble arrendado.
9. Que se ordene al demandado el pago de los intereses de mora causados y los que se llegaren a causar hasta la fecha de pago efectiva de los cánones de arrendamiento.
10. Que se ordene al demandado el pago de la cláusula penal; por incumplimiento del contrato de arrendamiento.
11. Que se condene al demandado al pago de las costas del proceso.

III. SOLICITUD DE PRUEBAS A FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE

1. DOCUMENTALES

- 1.1. Copia del contrato de arrendamiento suscrito el día primero (1) de mayo del año 2006 por **CECMA LTDA Y PLATICAS S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA).**
- 1.2. Copia del Otrosí al contrato de arrendamiento de fecha primero (1) de mayo del año 2006, suscrito el día dos (2) de mayo del año 2006.
- 1.3. Copia de la cesión del contrato de arrendamiento suscrita por **CECMA LTDA y ALTA VISIÓN S.A.S.** el día veintidós (22) de marzo del año 2019.
- 1.4. Copia de la notificación de la cesión del contrato de arrendamiento realizada por **CECMA LTDA a PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA).**
- 1.5. Copia de la notificación de la cesión del contrato de arrendamiento realizada por **ALTA VISIÓN S.A.S. a PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA).**



- 1.6. Copia de la decisión de NO prórroga y número de cuenta para pago de arrendamiento realizada por **ALTA VISIÓN SAS** a **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, junto con la comunicación realizada al demandado sobre la necesidad de realizar adecuaciones.
- 1.7. Acta de NO entrega del inmueble suscrita por **ALTA VISIÓN S.A.S. y PLATICAR S.A.S.** el día treinta (30) de septiembre del año 2019.
- 1.8. Reporte de Bancolombia, en donde se reflejan los pagos mensuales realizados por el arrendatario fuera del plazo estipulado en el contrato de arrendamiento.
- 1.9. Aviso de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento enviado por el arrendatario, junto con copia depósito de arrendamiento número: 3196263 correspondiente al mes de octubre de 2019
- 1.10. Aviso de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento enviado por el arrendatario, junto con copia depósito de arrendamiento número: 3201567 correspondiente al mes de noviembre del año 2019.
- 1.11. Aviso de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento enviado por el arrendatario, junto con copia depósito de arrendamiento número: 3204055 correspondiente al mes de diciembre del año 2019.
- 1.12. Aviso de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento enviado por el arrendatario, junto con copia depósito de arrendamiento número: 3206227 correspondiente al mes de enero del año 2020.
- 1.13. Aviso de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento enviado por el arrendatario, junto con copia depósito de arrendamiento número: 3206266 correspondiente al mes de febrero del año 2020.
- 1.14. Aviso de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento enviado por el arrendatario, junto con copia depósito de arrendamiento número: 3208343 correspondiente al mes de marzo del año 2020.
- 1.15. Aviso de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento enviado por el arrendatario, junto con copia depósito de arrendamiento número: 3214917 correspondiente al mes de abril del año en curso.
- 1.16. Certificación bancaria de la cuenta de ahorros.

2. INTERROGATORIO DE PARTE

- a. Solicito se fije fecha y hora a efectos de que el señor **JAIME POSADA DIAZSOL** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.292.992, domiciliado en Bogotá D.C. **y/o quien haga sus veces** de Bogotá D.C., domiciliado en la calle 95 No. 11a - 17 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico contabilidad@matizrestaurante.com; para que pueda rendir interrogatorio de parte, a efectos de absolver las preguntas que le haré en relación con los hechos y las excepciones contenidas en el presente escrito.

3. DECLARACIÓN DE LA PROPIA PARTE.

Dado que la declaración de la parte se diferencia de la confesión, en que aquella no implica reconocer hechos que favorezcan a la contraparte o perjudiquen al declarante, debe concluirse que tal medio de prueba debe valorarse como lo que es: un relato sobre las circunstancias atinentes a la situación problemática que se busca resolver con el proceso. En tal sentido, este medio guarda gran similitud con el testimonio, así debería ser analizado, en cuanto a la coherencia, precisión y claridad de lo narrado. Ahora bien, haciendo alusión al artículo 198 del Código General del Proceso en su inciso primero, que permite efectivamente citar a interrogatorio no solo a la contraparte, **sino a la propia parte**. Ello por cuanto dicha norma señala que, de oficio o a petición de parte, el juez ordenará la citación de “las partes”.

- a) En virtud de lo anteriormente mencionado, solicito a este despacho citar a declarar a la demandante **ALTA VISIÓN S.A.S.** representada legalmente por la señora **DIANA MARÍA OVIEDO GÓMEZ** igualmente mayor de edad, identificada con



cédula de ciudadanía No. 63.516.420 de Bucaramanga **y/o quien haga sus veces**, domiciliada y residente en la Carrera 14 No. 86A – 15 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico doviedo@altavision.com.co

4. TESTIMONIALES:

De conformidad con el artículo 212 del C.G.P. solicito amablemente el decreto de las siguientes testimoniales:

- a) Solicito decretar y practicar la prueba testimonial que será rendida por el señor **FRANCISCO ANTONIO RANGEL RUEDA**, accionista de la sociedad **ALTA VISIÓN S.A.S.**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.473.366 de Bucaramanga, el cual podrá ser notificado en la Carrera 14 No. 86 A – 15 de la ciudad de Bogotá D.C. y recibirá notificaciones electrónicas por medio del siguiente canal digital: fa_rangel@yahoo.com; quien dará fe de las siguientes situaciones: **(i)** Perjuicios causados y que se causarán por la NO entrega del inmueble en el tiempo establecido. **(ii)** Gastos adicionales en los que **ALTA VISIÓN S.A.S.** ha tenido que incurrir debido a la negativa del demandado en entregar el bien inmueble arrendado. **(iii)** Razones por las cuales el Banco Agrario se ha negado a efectuar la entrega de los canones de arrendamiento consignados. **(iv)** Razones por las cuales **ALTA VISIÓN S.A.S.** requiere el inmueble objeto del contrato de arrendamiento con suma urgencia. **(v)** Pagos extemporáneos del canon de arrendamiento. **(vi)** Negativa de **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** en consignar el valor del canon de arrendamiento en la cuenta bancaria acordada. **(vii)** Modificación unilateral y arbitraria de la modalidad de pago **(viii)** Negativa en la entregar el inmueble **(ix)** En general sobre todo lo atinente a la mora en el pago del arrendamiento y a la imposibilidad de restitución del bien inmueble arrendado.
- b) Solicito decretar y practicar la prueba testimonial que será rendida por la señora **LEIDY JOHANA YAÑEZ PINEDA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.010.194.500, la cual podrá ser notificada en la Calle 95 No. 11 A – 17 de la ciudad de Bogotá D.C., manifestando bajo la gravedad de juramento que mis mandantes desconocen la dirección electrónica y el canal digital por medio del cual la citada pueda ser notificada electrónicamente; quien dará su testimonio respecto a los siguientes hechos: **(i)** Decisión de NO entrega por parte de **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** **(ii)** Lo sucedido el día treinta (30) de septiembre del año 2019, fecha en la que el aquí demandado debía hacer la entrega del inmueble. **(iii)** Comunicación e información otorgada a mi mandante el día de entrega. **(iv)** Las demás circunstancias que le consten a la testigo.
- c) Solicito decretar y practicar la prueba testimonial que será rendida por el señor **MANUEL ISAAC PARODY D'ECHEONA**, igualmente mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 79.156.473, domiciliado en la carrera 10 No. 28 - 39 piso 17 de la ciudad de Bogotá D.C., en la Carrera 1 este No. 77 - 81 apartamento 703 de Bogotá D.C. y/o Carrera 9 No. 93B – 49 Apto 401 y de quien bajo la gravedad de juramento se manifiesta que se desconoce el canal digital por medio del cual podrá recibir notificaciones electrónicas; deudor solidario dentro del contrato, para que rinda su testimonio respecto a todas las circunstancias que le consten en relación con los hechos y las excepciones contenidas en el proceso, en especial, sobre su responsabilidad solidaria, sobre las condiciones del contrato efectuado, sobre el pago del canon de arrendamiento, sobre el cambio unilateral en la forma de pago, sobre la decisión por parte de **PLATICAR S.A.S.** de NO entregar el bien inmueble dado en arrendamiento y demás situaciones que le consten sobre el asunto.
- d) Solicito decretar y practicar la prueba testimonial del señor **ANDRÉS QUINTERO MUNERA**, es persona natural, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 19.439.884, domiciliado en la carrera 19 No. 93 - 52 de la ciudad de



Bogotá D.C. y/o en la Avenida 15 No. 127 - 68 interior 4 y de quien bajo la gravedad de juramento se manifiesta que se desconoce el canal digital por medio del cual podrá recibir notificaciones electrónicas; deudor solidario dentro del contrato, para que rinda su testimonio respecto a todas las circunstancias que le consten en relación con los hechos y las excepciones contenidas en el proceso, en especial, sobre su responsabilidad solidaria, sobre las condiciones del contrato efectuado, sobre el pago del canon de arrendamiento, sobre el cambio unilateral en la forma de pago, sobre la decisión por parte de **PLATICAR S.A.S.** de NO entregar el bien inmueble dado en arrendamiento y demás situaciones que le consten sobre el asunto.

IV. **SOLICITUD ESPECIAL APLICACIÓN ARTÍCULO 384 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.**

El numeral cuarto (4) del artículo 384 del Código General del Proceso determina lo siguiente:

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

En efecto, existiendo causal de mora dentro de un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, el legislador ha privado de ejercer el derecho de defensa al demandado que, **PREVIO A HACERLO NO ACREDITE EL PAGO DE, VERBIGRACIA, LOS CÁNONES ADEUDADOS.** Así las cosas, dicha norma, desde luego que fue objeto de un estudio constitucional, arrojando decisiones de **EXEQUIBILIDAD**, pues la Honorable Corte Constitucional, ha determinado que:

*La Corte ha encontrado que **las cargas procesales que se establecen al demandado para ser oído en el marco de un proceso de restitución de inmueble arrendado, se ajustan al texto constitucional porque corresponden a la inversión de la carga probatoria sin que ello vulnere el derecho al debido proceso que le asiste al arrendatario,** ya que éste se encuentra en capacidad de poder demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, entre ellas, el pago de los cánones acordados.²*

En efecto,

*La carga que se impone al demandado como presupuesto para ser oído en el trámite de restitución, se ajusta a los parámetros constitucionales porque **(i) la prueba del pago de los cánones se erige en cabeza del demandado** que se encuentra en mejores condiciones para aportarla, por cuanto resultaría desproporcional exigirla al demandante ya que se trata de un hecho indefinido: el no pago; **(ii) en esos casos, por virtud de la ley, opera la inversión de la carga de la prueba,** correspondiendo entonces al arrendatario desvirtuar la causal de*

² Ver T-107 del año 2014 de la Honorable Corte Constitucional.



*mora en el pago invocada, adosando para tal fin los recibos y consignaciones exigidas como requisito procesal para rendir descargos; **(iii) ese desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado es razonable atendiendo la finalidad buscada por el legislador, cual es, brindarle celeridad y eficacia al proceso toda vez que aquel puede demostrar el cumplimiento de sus obligaciones;** y, **(iv) de allí que no se vulnere el núcleo esencial del debido proceso que le asiste al arrendatario, pues se le está exigiendo una prueba que solo él puede aportar.***

De esta forma, siendo absolutamente constitucional y acorde a las leyes del debido proceso que el demandado **NO SEA ESCUCHADO EN JUICIO HASTA TANTO NO DEMUESTRE EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS**, me permito manifestarle al despacho que aun cuando de forma aparente y formal el aquí demandado, esto es, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** ha efectuado el pago de los cánones de arrendamiento a través de **CONSIGNACIONES HECHAS EN EL BANCO AGRARIO**, el Honorable Despacho debe tener ello no solo como un **INDICIO GRAVE** en contra del aquí demandado, sino además debe tomar ello como prueba palpante de un acto de **MALA FE** en contra de mi mandante, toda vez que:

- a. Los formularios de consignación han sido diligenciados con sendos errores que han impedido el retiro efectivo del dinero y por ende, el pago real de los cánones de arrendamiento.
- b. La ley **NO FACULTA AL ARRENDATARIO PARA QUE DE FORMA ARBITRARIA, UNILATERAL, SIN JUSTIFICACIÓN Y SIN PREVIA COMUNICACIÓN** se dé a consignar sumas de dinero en el Banco Agrario, pues para ello, el legislador ha previsto un procedimiento judicial especial, tal como lo es el proceso de **PAGO POR CONSIGNACIÓN SO PENA DE INCURRIR EN MORA**, pues precisamente en el marco de dicho proceso, es donde se determina, en primer lugar, que el arrendador se **rehúsa** a recibir el valor del canon y en segundo lugar, que el pago efectuado es plenamente válido.

Así las cosas y dadas las condiciones expuestas, ruego a su despacho muy comedidamente, aplicar el numeral cuarto (4) del artículo 384 del Código General de Proceso, en el sentido de **NO OÍR A PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA) EN JUICIO**, hasta tanto no demuestre que ha efectuado en debida forma el pago de los cánones de arrendamiento y que dicho pago ha resultado efectivo para el **ARRENDADOR**. Pues de lo contrario, ruego al Honorable fundador admitir la petición especial elevada, declarar que el aquí demandado incurrió en mora dentro del contrato de arrendamiento suscrito y por ende, declarar que se encuentra imposibilitado para ejercer su derecho de defensa, de conformidad a los lineamientos legales y jurisprudenciales transcritos.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

A. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN MATERIA COMERCIAL:

El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado.

Dicho contrato tiene las siguientes características:

- **Es Bilateral:** Esta característica supone que, con la suscripción del contrato, ambas partes han adquirido obligaciones concretas. Así pues, verbigracia, **ALTA VISIÓN S.A.S**, se ha obligado a proporcionar el uso y goce del bien para fines meramente comerciales y por su parte, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, se debe ocupar de pagar el precio o renta determinado.



- **Es un contrato consensual:** En efecto, bastó con el simple acuerdo entre las partes sobre la cosa y el precio, para que el contrato de arrendamiento haya sido perfeccionado.
- **Es un contrato Oneroso:** Tal como se puede evidenciar en el contrato de arrendamiento suscrito y en los documentos adjuntos a éste, tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero, esto es, **ALTA VISIÓN S.A.S.**, persigue la renta o el precio, permitiendo el uso y goce; y el segundo, es decir, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, se beneficia del bien, atendiendo a la renta o al precio.
- **Es un contrato de ejecución sucesiva:** El contrato suscrito por las partes, se ejecutó periódicamente y, por ende, las obligaciones eran cumplidas de forma sucesiva, en el caso concreto, mensualmente.
- **Es un contrato principal:** En efecto, la mera suscripción del contrato de arrendamiento adquirió existencia per se y no requirió de otro negocio para adquirir forma contractual.
- **Es un contrato Nominado:** El contrato de arrendamiento en materia mercantil se encuentra regulado, desarrollado y especificado en el Código de Comercio.

De esta forma, aun cuando procesalmente existe un solo proceso judicial que vela por la **restitución de los bienes objeto de arrendamiento**, el arrendamiento de **locales comerciales** en particular, se encuentra regulado por el código de comercio, especialmente en los artículos 518 hasta el 523 y por expresa disposición del artículo 2º, las cuestiones que no se encuentran allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

La jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional, específicamente en sentencia **T-537 del año 2009**, ha determinado que “(...) **tratándose de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario, pues el ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5) (...)**”.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518), cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); (ii) en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de antelación (artículo 520); (iii) en el arrendamiento de los locales comerciales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima (artículo 521) o con pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

Por último, el artículo 523 del Código de Comercio, prevé el subarriendo hasta la mitad del inmueble, sin necesidad de autorización, pero sin lesionar los derechos del arrendador o darle una destinación a la prevista en el contrato.

Ahora bien, en lo atinente a las obligaciones de las partes, valga la pena mencionar que el Código Civil en su artículo 1603, determina que “(...) ***los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley***



pertenecen a ella. (...)”. De igual manera, en el Código de Comercio consagra la responsabilidad contractual en el artículo 871, estipulando que *“(...) los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley la costumbre o la equidad natural. (...)”*. Así pues, tomando en consideración que una de las partes dentro del contrato de arrendamiento de un local comercial, es calificada, pues tiene la calidad de **comerciante**, la relación contractual principalmente se va a regular por la norma mercantil, y en el evento que una de las partes sea plural (compuesta por dos o más personas) el artículo 825 estatuye que *“(...) en los negocios mercantiles, cuando fueren varios los deudores se presumirá que se han obligado solidariamente (...)”*.

Las obligaciones se centran en determinar que el **arrendador** debe entregar en la fecha convenida el inmueble dado en arriendo, poner a disposición del **arrendatario** los servicios, cosas o usos conexos y adicionales convenidos y las demás que estipule el artículo 1982 del Código Civil. Por su parte, el **arrendatario** debe hacer uso de local en los términos y condiciones del contrato, pagar los cánones de arrendamiento en el periodo regulador de pago pactado, cubrir los pagos por concepto de servicios públicos y demás obligaciones que se deriven del desarrollo de la actividad mercantil que desempeña y demás obligaciones consagradas para los arrendamientos en el artículo 1996 del Código Civil.

B. DERECHO DE RENOVACIÓN – DIFERENCIA CON LA FIGURA DE PRÓRROGA:

El artículo 518 del Código de Comercio ha establecido:

“(...) 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:

- 1) *Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) **Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere e arrendatario, y**
- 3) *Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. (...)”*

Varios comentarios deben hacerse al respecto, pues es importante aclarar que el derecho de renovación no es equiparable con las prórrogas que se pueden presentar durante la ejecución del contrato, y en ese orden de ideas la Corte Suprema de Justicia, en sentencia emitida bajo el expediente **2006-00728**, expresó que la renovación *“no supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, 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 (...)”*

Así pues, la renovación implica la suscripción de un nuevo contrato, en el cual, con fundamento en el artículo 518 del Código de Comercio, las partes han tenido la oportunidad de discutir los alcances para la continuidad en el goce del bien, hasta el punto que, de presentarse diferencias sobre el particular, podrán movilizar el aparato jurisdiccional del Estado, en procura de que por los trámites de un proceso verbal y con la intervención de peritos, sea el juez competente quien decida sobre las diferencias existentes. Pero la figura de la prórroga tiene una proyección sustancialmente diferente,



pues lo que indica, es la voluntad de las partes de mantener el contrato existente e inicialmente suscrito, con todas sus consecuencias y efectos, bajo las mismas condiciones de tiempo y precio del contrato prorrogado.

La jurisprudencia de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia, ha fijado desde tiempos inmemorables dicha distinción entre la renovación y la prórroga. Así, en sentencia del 29 de noviembre del año 1971, la alta corte reconoció la renovación como un mecanismo sobresaliente dentro de sistema de protección del derecho del arrendatario, asegurando que dicha figura **no implica la posibilidad de una prórroga y que, por tanto, no es el**

“(...) primitivo contrato el que va a seguir rigiendo, sino uno nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada (...)”

De esta forma, el derecho de renovación consagrado en la legislación comercial, no se convierte en prórroga del contrato, sino que se estipula con el fin de proteger al comerciante que habiendo dedicado todo su esfuerzo para posesionar su establecimiento de comercio en el mercado, adquiriendo una clientela estable, no pueda ser despojado de dichos beneficios que le han hecho acreedor de múltiples derechos inmateriales, concordantes con el interés público.

Así las cosas, se denota que el contrato de arrendamiento fue suscrito por las partes inicialmente el día primero (1) de mayo del año 2006 y contenía una vigencia expresa hasta el día treinta (30) de abril del año 2008, plazo que fue **PRORROGADO** tras la suscripción de un otro sí hasta el día **treinta (30) de septiembre del año 2008**, pactando que el contrato se prorrogaría automáticamente anualmente por periodos sucesivos.

C. FACULTAD DEL ARRENDADOR DE SOLICITAR LA ENTREGA DEL INMUEBLE (ARTÍCULO 520 DEL CÓDIGO DE COMERCIO):

Aun cuando el arrendatario posee un derecho de renovación contractual cuando el mismo hubiese superado los dos (2) años de permanencia y ejecución del contrato, el legislador también ha consagrado un derecho ineludible en cabeza del arrendador, materializado en el numeral 2 del artículo 518 y concretado en el artículo 520 del Código de Comercio.

Así pues, el legislador ha contemplado una excepción radical en el derecho de renovación en cabeza del arrendatario, anunciando que **cuando el propietario del local comercial requiera el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario,** podrá solicitar la entrega del inmueble, atendiendo lo previsto en el artículo 520 de la ley comercial, el cual a su letra reza:

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.

En efecto, la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en el marco del expediente No. 5876, estableció:

“(...) De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes. (...)”



De este modo, el propietario que desee readquirir la tenencia del inmueble, dispone de un plazo suficientemente amplio, esto es, no menos de seis (6) meses, para hacerlo saber al arrendatario con los fines establecidos en la legislación. Pues de lo contrario, de llegarse a forzar un desalojamiento repentino o apresurado o de guardar silencio, el legislador ha previsto como consecuencia que el contrato se entenderá **prorrogado automáticamente.**

La Corte Constitucional, en sentencia **T-769 del año 2005**, ha expresado:

“(...) es necesario que el arrendador adelante los procedimientos necesarios para indicarle a los arrendatarios que el contrato será terminado, o, contrario sensu si no lleva a cabo el correspondiente acto de desahucio, el contrato se entiende renovado, como medida de protección a favor de los arrendatarios, es decir, para que éstos sigan adelante con su establecimiento de comercio una vez se haya restaurado el inmueble (...)”

De acuerdo a lo dicho con anterioridad, en el caso concreto se denotan las siguientes características:

- a. Mi poderdante, esto es, **ALTA VISIÓN S.A.S.** es el propietario del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
- b. En virtud de lo contemplado en la cláusula treinta y uno (31) del contrato de arrendamiento multicitado, **CECMA LTDA** como **ADMINISTRADOR** del bien y **ARRENDADOR** del mismo, accedió a la facultad otorgada y cedió todos los derechos y las obligaciones del contrato de arrendamiento a mi mandante, esto es, **ALTA VISIÓN S.A.S.**
- c. El día veintiocho (28) de marzo del año 2019, **ALTA VISIÓN S.A.S.** anunció al arrendatario **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** la decisión de **NO PRORROGAR** el contrato de arrendamiento, como quiera que requería el bien inmueble para desarrollar su objeto social.
- d. Téngase en cuenta que en la misma comunicación se anunció que el contrato terminaría **seis (6) meses después**, esto es, el **treinta (30) de septiembre del año 2019.**

Tal como se puede evidenciar, los requisitos establecidos por el legislador para solicitar la entrega del local comercial, son cumplidos a cabalidad por mi mandante, pues, el inmueble objeto del arrendamiento no solo es requerido de conformidad a las excepciones previstas en el numeral segundo (2°) del artículo 518 del Código de Comercio, sino que además el **desahucio** se efectuó en debida forma, esto es, respetando el término de mínimo seis (6) meses de preaviso y enviando comunicación irrevocable, inequívoca y contundente al **arrendatario**.

Téngase en cuenta Su Señoría, que mi mandante no solo tiene la calidad de propietario dentro del contrato de arrendamiento, sino que ha desarrollado paso a paso los términos establecidos por la legislación comercial, buscando no vulnerar los derechos que como comerciante ha adquirido **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, pues el local es requerido a fin de prestar servicios de salud, razón por la cual, la destinación del bien será radicalmente distinta al uso que hoy por hoy se le da.

Finalmente, no existen razones que justifiquen la negativa de **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** de entregar el bien inmueble objeto de arrendamiento y por lo tanto, será el Honorable juzgador quien califique la conducta del aquí demandado, la cual ha generado múltiples perjuicios en mi cliente.

D. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL: CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.

Indiscutiblemente, tal como se ha visto en los párrafos anteriores, una de las obligaciones del **arrendatario** es efectuar oportunamente el pago de los cánones de arrendamiento, so



pena de que el **arrendador**, basado en dicho incumplimiento y sin requerimiento previo, pueda dar por terminado el contrato suscrito válidamente.

Así pues, valga la pena efectuar un breve, pero contundente análisis referente no solo al pago, sino al cumplimiento de la obligación de dar una suma de dinero, pues, tal como se podrá recordar, el caso concreto cuenta no solo con unos pagos efectuados extemporáneamente en los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2019; los cuales pese a que hacían parte de los incumplimientos reiterados de la entidad demandada, fueron recibidos por la paciencia y buena voluntad de mi poderdante. Pero además, existen una serie de consignaciones erradas efectuadas ante el Banco Agrario y no quisiera esta parte que el juzgado desafortunadamente considere las mismas como una prueba concluyente del cumplimiento de las obligaciones por parte del **arrendatario**, pues a través del presente análisis se probará que **AUN CUANDO PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA) CONSIGNÓ EL DINERO CORRESPONDIENTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO A TRAVÉS DE DEPÓSITOS EFECTUADOS AL BANCO AGRARIO, LO CIERTO ES QUE, ESE PAGO NO CONSTITUYE UN MODO DE EXTINGUIR LA OBLIGACIÓN ADQUIRIDA Y POR ENDE, LAS CUOTAS HOY POR HOY SE ENCUENTRAN EN MORA, COMO QUIERA QUE LA TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES CONSIDERA QUE EL PAGO SERÁ SINÓNIMO DE CUMPLIMIENTO HASTA TANTO EL DINERO SEA ENTREGADO AL ACREEDOR Y SIEMPRE Y CUANDO EL PAGO SEA EFECTIVO PARA EXTINGUIR LA OBLIGACIÓN. SIN EMBARGO, TAL Y COMO SE DEMOSTRARÁ, EN EL CASO CONCRETO, ELLO NO OCURRIÓ.**

Pues bien, el presente estudio debe empezar sin duda alguna con el concepto general de **OBLIGACIÓN**, pues etimológicamente dicha palabra viene del latín *obligatio* y esta a su vez, viene del latín *obligare* que significa *ob=alrededor* y *ligare= ligar o atar*, que representa ligadura, sujeción física y/o sujeción moral. En efecto, jurídicamente la obligación puede ser definida como el “(...) *vínculo jurídico que existe entre un sujeto activo llamado acreedor y un sujeto pasivo llamado deudor; en virtud del cual este último se encuentra en la necesidad de cumplir con una prestación o conducta positiva de dar o hacer, o una conducta negativa o abstención que consiste en un no hacer, mientras que el acreedor puede exigir, incluso judicialmente, su cumplimiento forzoso o su equivalente en dinero, el así llamado **subrogado pecuniario**, es decir, el acreedor puede hacer valer su crédito ante el deudor acudiendo al derecho objetivo por medio de las acciones que este le otorga (...)*”³ y en lo que respecta al caso concreto, el Código Civil en el artículo 1527 define que las obligaciones civiles son aquellas que dan derecho para exigir su cumplimiento.

Las obligaciones en general, poseen tres (3) elementos esenciales:

- 1) **Elemento subjetivo:** Este elemento hace referencia a los sujetos que intervienen en el vínculo obligacional, es decir, el acreedor y el deudor siendo el primero quien puede exigir el cumplimiento de la prestación y el segundo quien se encuentra obligado a realizar la misma.
La obligación, desde el punto de vista del deudor se denomina *deuda u obligación*, mientras que desde la perspectiva del acreedor se denomina crédito o derecho personal y el mismo forma parte activa del patrimonio de aquél.
En el caso concreto, es **deudor incumplido PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** y **acreedor cumplido ALTA VISIÓN S.A.S.**
- 2) **Elemento objetivo:** Es definido como la prestación, es decir, el comportamiento o conducta a realizar por parte del deudor en beneficio del acreedor, constituyéndolo

³ CASTRO AYALA JOSÉ GUILLERMO Y OTROS. Derecho de obligaciones Aproximación a la praxis y a la constitucionalización. Universidad Católica de Colombia. Privado 2. 2015. Página 69.



como el elemento esencial de la misma y siendo éste inconfundible con el objeto material (cosas bienes o servicios), pues en realidad se trata de la prestación per se en cualquiera de sus tres modalidades (dar, hacer o no hacer).

Ahora bien, varias precisiones deben hacerse al respecto, pues en cuanto a la prestación de dar, que es la que nos atañe en el caso concreto, debe tenerse en cuenta que, pese a que hace referencia a **entregar**, es decir, a efectuar el traspaso material de la cosa, puede que en muchos casos dicha entrega no involucre el ánimo de transmitir el dominio, tal como ocurre en el **arrendamiento**, depósito o el comodato. De este modo, debe tenerse en cuenta que la tradición de muebles, según el artículo 754 del Código Civil, puede perfeccionarse bien sea por medio de la aprehensión material o prescindiendo de esta al mostrarla; o entregando las llaves, o conviniendo el lugar en que el deudor debe poner a disposición del acreedor la cosa; o por venta, donación u otro título de enajenación conferido a quien tiene la cosa mueble.

En el caso concreto, son dos (2) las prestaciones reclamadas, la primera el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y la segunda, el incumplimiento en la entrega oportuna del bien objeto de arrendamiento.

- 3) **Elemento causal:** Este elemento hace referencia al vínculo que existe entre el deudor y el acreedor, el cual puede surgir de alguna de las fuentes de las obligaciones. Éste elemento tiene importancia y relevancia jurídica, por cuanto es el que, ante el incumplimiento del deudor, faculta al acreedor a coaccionar a aquel jurisdiccionalmente para que cumpla la prestación a que estaba obligado.

El caso concreto, tiene como fuente el contrato de arrendamiento suscrito el día primero (1) de mayo del año 2006 cedido a mi mandante el día veintidós (22) de marzo del año 2019, el cual, no solo es el elemento causal de la obligación, sino que además y conforme al artículo 1602 del Código Civil, resulta siendo **ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales**.

Habiendo especificado lo anterior, debe decirse que la obligación que nos atañe es de **plazo**, pues en el contrato de arrendamiento suscrito, específicamente en la **cláusula quinta**, las partes acordaron que el canon de arrendamiento sería pagadero **dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual por anticipado al ARRENDADOR o a su orden** y el Código Civil en el artículo 1551 define el plazo como “(...) *la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo. (...)*”. De este modo, la obligación se hace exigible cuando el plazo convenido por las partes fenece y, por ende, de conformidad al artículo 1608 del Código Civil, el deudor estará en mora:

“(...) 1°. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora. (...)”

Ahora bien, además de ser una **OBLIGACIÓN DE PLAZO**, resulta ser una **OBLIGACIÓN DE DAR UNA SUMA DE DINERO**, recordando que el Código Civil en su artículo 1605, ha estipulado que “(...) *la obligación de dar contiene la de entregar la cosa (...)*”, es decir, efectuar un traspaso posesorio, pues la entrega, consiste en la realización de los actos necesarios para que el acreedor tome posesión de la cosa, independientemente de si dicha posesión trasfiere o no el derecho de dominio de la misma.

Por su parte, las **deudas de dinero**, “(...) *en general son aquellas que tienen como finalidad la entrega o dación de sumas de dinero. (...) El dinero como bien tiene la finalidad de acrecentar el patrimonio de los sujetos, ya que es susceptible de producir frutos civiles mediante la explotación por medio de la realización de negocios e inversiones. El dinero es el bien a través del cual se pueden extinguir las obligaciones por antonomasia. (...) Las obligaciones dinerarias, en términos de la doctrina, son*



aquellas que son sólo deudas de cantidad, es decir, se está en la obligación de devolver la misma cantidad recibida o pactada; solo poseen un valor nominal, esto significa que el acreedor debe conformarse con la cantidad que se le entrega al cabo de un plazo, sin importar si el dinero se ha devaluado⁴.

En efecto, si el Honorable Despacho me permite la expresión, de las obligaciones dinerarias debe decirse que éstas se cancelan o se extinguen únicamente con el pago de la suma de dinero pactada, pues como bien dice un dicho popular “*las deudas de plata se arreglan con plata*” y el asunto que nos convoca no es la excepción, pues tal como se ha reiterado en diversas oportunidades, **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** suscribió un contrato de arrendamiento, en el que se obligó a cancelar una suma de dinero mensual como valor del canon de arrendamiento por el goce del bien otorgado en **ARRIENDO**. Sin embargo, dicha obligación de dar una suma de dinero, fue incumplida en reiteradas oportunidades, pues en principio los pagos efectuados fuera de las fechas estipuladas en el contrato de arrendamiento los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2019 representaban per se un grave incumplimiento al contrato suscrito. Pero, además, pasaremos a revisar si aquellos que fueron efectuados con posterioridad **SIN AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR, SIN COMUNICACIÓN PREVIA A ALTA VISIÓN S.A.S., SIN JUSTIFICACIÓN ALGUNA PORQUE MI CLIENTE NUNCA SE REHUSÓ A RECIBIR EL VALOR DEL CANON Y APORTANDO INFORMACIÓN ERRADA E INCORRECTA AL BANCO AGRARIO, PODRÍA REPRESENTAR UN PAGO EFECTIVO, ENTENDIENDO ÉSTE ÚLTIMO COMO UN MODO DE EXTINGUIR LA OBLIGACIÓN ADQUIRIDA EN EL CONTRATO SUSCRITO Y CEDIDO.**

El artículo 1625 del Código Civil, fija los modos de extinguir las obligaciones, asegurando que las mismas se extinguen en todo o en parte:

- 1o.) Por la solución o pago efectivo.**
- 2o.) Por la novación.
- 3o.) Por la transacción.
- 4o.) Por la remisión.
- 5o.) Por la compensación.
- 6o.) Por la confusión.
- 7o.) Por la pérdida de la cosa que se debe.
- 8o.) Por la declaración de nulidad o por la rescisión.
- 9o.) Por el evento de la condición resolutoria.
- 10.) Por la prescripción.

Nótese que el mismo Código Civil de entrada, asegura que el pago debe ser **EFFECTIVO** y en palabras del Doctor Tamayo Lombana, “(...) *el pago es el acto jurídico por el cual se cumple la prestación debida, cualquiera que sea su objeto (dar, hacer o no hacer), y cuyo efecto es extinguir la obligación (...)*”.

“(...) El pago, para que realmente extinga las obligaciones, debe ser ejecutado acorde al tenor de la obligación misma, ya que cada prestación posee características distintas lo cual hace que su pago eficiente adopte múltiples variantes. De esto se deduce, que el acreedor no podrá ser obligado a que se le pague de forma distinta a como se estipuló o como lo determine la ley, aun sin importar que el deudor realice otro pago de parecida similitud o de mayor amplitud a la que se estableció (...)”⁵

⁴ CASTRO AYALA JOSÉ GUILLERMO Y OTROS. Derecho de obligaciones Aproximación a la praxis y a la constitucionalización. Universidad Católica de Colombia. Privado 2. 2015. Página 169.

⁵ CASTRO AYALA JOSÉ GUILLERMO Y OTROS. Derecho de obligaciones Aproximación a la praxis y a la constitucionalización. Universidad Católica de Colombia. Privado 2. 2015. Página 212.



Tal como se puede evidenciar y como se ha fundamentado legal y doctrinariamente, el pago efectuado por **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** no cumple con la característica que la ley y la doctrina exige para que hubiese extinguido la obligación que mes a mes se adquirió por el contrato suscrito; y la característica a la cual hago referencia, es precisamente la **EFFECTIVIDAD**, pues en primer lugar, **EL PAGO SE EFECTUÓ EN UNA FORMA QUE LAS PARTES NUNCA PACTARON, GENERANDO CON ELLO UN INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL**, pues tal como el Honorable Juez lo pudo evidenciar, desde el momento en el que el contrato fue cedido, esto es, desde el veintidós (22) de marzo del año 2019 y hasta el mes de septiembre de la anualidad citada, las partes habían acordado que la consignación de los cánones de arrendamiento se efectuarían en la cuenta de ahorros de mi poderdante ALTA VISIÓN S.A.S., tan es así que PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA) realizó el pago a la cuenta de ahorros pactada los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2019. No obstante, valga la pena reiterar que dichas consignaciones se hicieron reiteradamente de forma extemporánea e incumpliendo las fechas estipuladas en el contrato suscrito. Ahora bien, desde el mes de octubre del año 2019, el deudor y demandado PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA) de forma unilateral e injustificada, no solo se negó a efectuar la entrega del inmueble, sino que además cambió la modalidad de pago en consignaciones efectuadas al Banco Agrario, teniendo un agravante y es que las mismas contienen múltiples errores que obstaculizaron la entrega del dinero citado.

FECHA EMISION		MUNICIPIO	NUMERO DE OPERACION	NUMERO DE TITULO	
AÑO	MES	BOGOTÁ, D.C.	207495697	40	
CODIGO OFICINA	OFICINA RECEPTORA	CANON DE ARRENDAMIENTO	AÑO	MES	CAUSA
360	BOGOTÁ, D.C.	29.689.820,00	2019	09	EN DESACUERDO
ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NUMERO	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES
	1. C.C. 2. NIT. 3. TI. 4. C.E. 4. PASAPORTE 4. NUP	8301365481		PLATICAR LTDA	
ARRENDADOR BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NUMERO	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES
	1. C.C. 2. NIT. 3. TI. 4. C.E. 4. PASAPORTE 4. NUP	8301110807		ALTA VISIÓN LTDA.	
DIRECCION DEL INMUEBLE		DIRECCION DEL DEPOSITO O OFICIO REPRESENTANTE			
VEINTE Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS CON 00/100 MIL DCS		29.689.820,00			
FORMA DE RECAUDO: EFECTIVO \$ 29.689.820,00		NOTA DEBITO \$			
TIPO DE CTA: AHORROS CORRIENTE No. DE CTA.		No. CHEQUE			
CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL \$		BANCO			
FIRMA DEPOSITANTE		FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		FIRMA Y SELLO OFICINA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	

Así las cosas, tal como la doctrina lo ha dicho, es menester que en el caso concreto se pruebe **LA ENTREGA DEL DINERO** y el **TRASPASO POSESORIO** del mismo en favor de mi cliente, pues solo si el aquí demandado logra demostrar que los pagos efectuados desde el mes de octubre del año 2019 hasta la actualidad ingresaron e incrementaron el patrimonio de mi poderdante **ALTA VISIÓN S.A.S. EFECTIVAMENTE**, éste podrá ser escuchado en juicio, pues de lo contrario, sin importar los pagos realizados o la modalidad que hubiese usado para tal fin, lo cierto es que ellos **NO ADQUIRIERON EL CARÁCTER DE EFFECTIVIDAD PARA SER CONSIDERADOS COMO UN MODO QUE HAYA EXTINGUIDO LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS** y por ende, deberá ser catalogado como un **DEUDOR INCUMPLIDO Y MOROSO**.

Lo dicho con anterioridad adquiere mayor relevancia cuando se analiza el artículo 1634 del Código Civil, el cual establece a quién debe realizarse el pago, mencionando que:

ARTICULO 1634. <PERSONA A QUIEN SE PAGA>. Para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito aún a título singular), o a la



persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro.

En efecto, en el caso concreto, el pago **NO SE HIZO AL ACREEDOR MISMO, TAMPOCO A QUIEN LO HAYA SUCEDIDO Y MUCHO MENOS A QUIEN ÉSTE HUBIESE AUTORIZADO PARA RECIBIRLO.** De igual modo, **NO EXISTE NINGÚN FALLO EMITIDO POR ALGÚN JUEZ DE LA REPÚBLICA QUE HUBIESE AUTORIZADO AL ARRENDATARIO, DEUDOR Y AQUÍ DEMANDADO A CONSIGNAR EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO A TRAVÉS DE DEPÓSITOS EN EL BANCO AGRARIO Y TAMPOCO EXISTE NORMA EMITIDA POR EL LEGISLADOR QUE LO FACULTE PARA TAL FIN.**

En este punto, es tan importante lo que las partes hubiesen acordado, que valga la pena reiterar que mi poderdante, esto es, **ALTA VISIÓN S.A.S.** al momento de notificar la cesión del contrato de arrendamiento a **PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)**, le solicitó que desde el mes de marzo del año 2019 y en adelante, efectuara el pago de los cánones de arrendamiento a la cuenta de ahorros No. 34694989332 de Bancolombia cuyo titular es mi mandante y el aquí demandado accedió sin exponer objeción alguna empezando a consignar el valor del canon en la cuenta citada. Así las cosas, no le era dable al **ARRENDATARIO** modificar las condiciones contractuales y mucho menos imponer como obligación a mi mandante recibir el pago de una forma distinta a la previamente pactada, pues si lo que quería era efectuar el pago mediante consignación, debía iniciar un proceso judicial de **PAGO POR CONSIGNACIÓN**, tal como lo determinan el artículo 1659 del Código Civil, el cual reza que “(...) *el juez, a petición de parte, autorizará la consignación y designará la persona en cuyo poder deba hacerse. (...)*”

Concluyendo, debe reiterarse que **EL PAGO POR CONSIGNACIÓN EFECTUADO ES INVÁLIDO Y NO ES EFECTIVO PARA EXTINGUIR LA OBLIGACIÓN**, razón por la cual ruego a su despacho atender a las consideraciones efectuadas por esta noble parte, entendiendo que en el asunto que ahora nos convoca, se alega no solo que durante toda la ejecución del contrato de arrendamiento y mientras mi poderdante, esto es, **ALTA VISIÓN S.A.S.** actuó como **CESIONARIO Y ACTUAL PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el aquí demandado y **ARRENDATARIO PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA)** incurrió en **mora** en el pago de los cánones de arrendamiento; sino que además, los medios usados por el aquí demandado para efectuar el pago de arrendamiento desde el mes de octubre de año 2019 y hasta la actualidad, resultan siendo **INVÁLIDOS E INEFICACES** para extinguir las obligaciones contraídas, pues las consignaciones que sin justificación y autorización previa se efectuaron al Banco Agrario, de ninguna manera fueron efectivas para finiquitar la deuda y por el contrario, agravaron la condición de mi cliente, el cual urgido por el uso oportuno del inmueble, no ha podido trasladar su empresa al bien objeto de arrendamiento.

VI. PROCEDIMIENTO

A la presente demanda debe dársele el trámite del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, previsto en el libro tercero título I del C G del P, y demás preceptos que le sean compatibles con la naturaleza del proceso.

VII. COMPETENCIA Y CUANTIA

De conformidad al factor territorial, es usted competente señor juez para conocer de este proceso, por ser un inmueble ubicado la ciudad de BOGOTÁ D.C. y por el factor objetivo, especialmente, por cuantía, también es Usted competente por tratarse de una demanda de mayor CUANTIA, conforme el artículo 20 y 26 de C G del P.



VIII. ANEXOS

- A. Los relacionados en el acápite de pruebas.
- B. Poder que me confiere **DIANA MARÍA OVIEDO GÓMEZ** en su calidad de representante legal de **ALTA VISIÓN S.A.S.**
- C. Certificado de Tradición y Libertad del Bien Inmueble Objeto de arrendamiento con matrícula inmobiliaria No. 50C-1425108.
- D. Certificado de existencia y representación legal de **ALTA VISIÓN S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- E. Certificado de existencia y representación legal de **PLATICAR S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- F. Certificado de existencia y representación legal de **CECMA LTDA** expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- G. Copia de la Tarjeta profesional, cédula de ciudadanía y certificado de vigencia emitido por el Consejo Superior de la Judicatura de la apoderada **FRANCY ALEJANDRA ARGUELLO GARCÍA** con el fin de acreditar Derecho de Postulación.

IX. NOTIFICACIONES

I. **PARTE DEMANDANTE:**

Bajo gravedad de juramento, manifiesto que la entidad demandante y su representante legal, podrán ser notificados en:

- Dirección física: carrera 14 No. 86A – 15 de Bogotá D.C.
- Canal digital donde mi mandante recibirá notificaciones electrónicas: doviedo@altavision.com.co

II. **PARTE DEMANDADA:**

PLATICAR SAS:

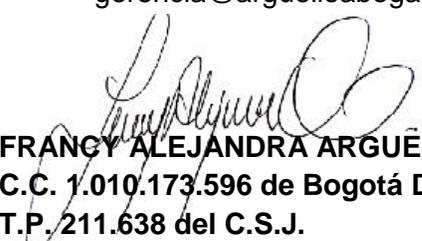
Bajo gravedad de juramento, manifiesto que la entidad demandada y su representante legal, podrán ser notificados en la dirección física y electrónica registrada en el certificado de existencia y representación legal de la cámara de comercio, a saber:

- Dirección física: calle 95 No. 11a - 17 de Bogotá D.C.
- Canal digital donde el demandado recibirá notificaciones electrónicas: contabilidad@matizrestaurante.com

III. **APODERADA PARTE DEMANDANTE:**

Bajo gravedad de juramento manifiesto que la suscrita podrá ser notificada en la secretaría de su Despacho o en las siguientes direcciones:

- Dirección física: Carrera 11 A No. 89-10 oficina 204 de Bogotá D.C.
- Canales digitales donde la suscrita recibirá notificaciones electrónicas: juridico4@arguelloabogados.org, juridico1@arguelloabogados.org y gerencia@arguelloabogados.org


FRANCY ALEJANDRA ARGÜELLO GARCÍA
C.C. 1.010.173.596 de Bogotá D.C.
T.P. 211.638 del C.S.J.