

## Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

---

**De:** laurab@lopezabogadoscol.com  
**Enviado el:** viernes, 15 de septiembre de 2023 12:44 p. m.  
**Para:** Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.  
**CC:** alopez@lopezabogadoscol.com; 'Johana Villanueva Rodriguez'; robinsonbayonat@hotmail.com  
**Asunto:** RE: 11001400301920230020300 | Reiteración de la contestación de la demanda  
**Datos adjuntos:** 12. Reiteración de la contestación.pdf; 12.1. Comprobantes pago julio y agosto de 2023.pdf; 12.2. Copia contestación de la demanda.pdf; 12.3. Correo contestación de la demanda.pdf

**SEÑORA**

**JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL**

**BOGOTÁ**

**E. S. D.**

<b>PROCESO</b>	Restitución de inmueble arrendado
<b>DEMANDANTE</b>	Gloria Inés Daza Bohórquez y otros.
<b>DEMANDADA</b>	Comcel S.A.
<b>RADICACIÓN</b>	11001400301920230020300.
<b>ASUNTO</b>	Reiteración de la contestación de la demanda

Por instrucciones de la doctora **ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ**, apoderada judicial de **COMCEL S.A.** en el proceso de la referencia, me permito radicar memorial del asunto junto con los tres (3) anexos anunciados. Los anexos y pruebas de la contestación de la demanda están disponibles en el siguiente enlace:

<https://1drv.ms/f/s!Als3iYBFq4o6hbVrEKG1HyPE75gfPA?e=d0gefW>

Agradezco confirmar el recibido de la presente comunicación.

Atentamente,

Cordial Saludo,



*Laura Isabel Bermúdez V.*  
Carrera 7 No. 74-56 Oficina 705  
Tel. (57) (1) 3124329268  
Bogotá - Colombia.  
[laurab@lopezabogadoscol.com](mailto:laurab@lopezabogadoscol.com)

# laurab@lopezabogadoscol.com

---

**De:** laurab@lopezabogadoscol.com  
**Enviado el:** martes, 27 de junio de 2023 3:37 p. m.  
**Para:** 'cimpl19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co'  
**CC:** 'Adriana Lopez'; 'Johana Villanueva Rodriguez'; 'robinsonbayonat@hotmail.com'  
**Asunto:** 11001400301920230020300 | Contestación de la demanda Comcel S.A.  
**Datos adjuntos:** 20230625 Contestación.pdf; ANEXO 1- CERL Comcel.pdf; ANEXO 2- Poder.pdf; ANEXO 3- Comprobante envío de poder.pdf

**SEÑORA**

**JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL**

**BOGOTÁ**

**E. S. D.**

<b>PROCESO</b>	Restitución de inmueble arrendado
<b>DEMANDANTE</b>	Gloria Inés Daza Bohórquez y otros.
<b>DEMANDADA</b>	Comcel S.A.
<b>RADICACIÓN</b>	11001400301920230020300.
<b>ASUNTO</b>	Contestación de la demanda

Por instrucciones de la doctora **ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ**, apoderada judicial de **COMCEL S.A.**, parte demandada en el proceso de la referencia, de acuerdo con el poder que se adjunta como anexo, me permito radicar el memorial del asunto. Los anexos de la Contestación estarán disponibles en el siguiente enlace:

<https://1drv.ms/f/s!Als3iYBFq4o6hbVrEKG1HyPE75gfPA?e=d0gefW>

Agradezco confirmar el recibido de la presente comunicación.

Atentamente,

Cordial Saludo,



*Laura Isabel Bermúdez V.*  
Carrera 7 No. 74-56 Oficina 705  
Tel. (57) (1) 3124329268  
Bogotá - Colombia.  
[laurab@lopezabogadoscol.com](mailto:laurab@lopezabogadoscol.com)

## Detalles del Pago 000006370092466

<b>Código de Preformato</b>	--
<b>Nombre/Moneda/Nombre de Cuenta de Débito</b>	0060136017 - COP - COMUNICACION CELULAR S.A.
<b>Monto/Moneda de Pago</b>	COP - 2.049.271,00
<b>Método de Pago</b>	Transferencia de Fondos Nacional
<b>Tipo de Pago</b>	Transferencia Interbancaria
<b>Identificador de Subsidiaria</b>	-- --
<b>Su Referencia</b>	000006370092466
<b>Confidencial</b>	No
<b>Número de Cuenta IBAN de Débito</b>	--
<b>Fecha Valor</b>	08/02/2023
<b>Número de Cuenta del Beneficiario</b>	04507895234
<b>Nombre del Beneficiario</b>	GLORIA INES DAZA BOHORQUEZ
<b>Ident. del Beneficiario</b>	0600034259
<b>Nombre del Banco Beneficiario</b>	BANCOLOMBIA
<b>Dirección del Banco Beneficiario</b>	--
<b>Código de Direccionamiento del Banco Beneficiario</b>	007
<b>Beneficiary Branch Code</b>	00000001
<b>Sucursal de Destino / Nombre</b>	116 - CALLE 100
<b>Tipo de Cuenta del Beneficiario</b>	02 - Savings
<b>Descripción</b>	--
<b>Tipo de Documento</b>	Proveedores (V)
<b>Accounting Code</b>	--
<b>Código del Producto</b>	--
<b>Financial Code</b>	--
<b>Descripción/Código de motivo de pago</b>	--
<b>Enviado Por</b>	DO NOT DELETE FUNCTIONAL USER
<b>Fecha y Hora de Envío</b>	08/02/2023, 14:02:51 GMT-05:00
<b>Número de Cheque</b>	--
<b>Estado</b>	Procesado
<b>Subestado</b>	Pagado
<b>Método de creación</b>	Importar

## Detalles del Pago 000006370077958

<b>Código de Preformato</b>	--
<b>Nombre/Moneda/Nombre de Cuenta de Débito</b>	0060136017 - COP - COMUNICACION CELULAR S.A.
<b>Monto/Moneda de Pago</b>	COP - 2.049.271,00
<b>Método de Pago</b>	Transferencia de Fondos Nacional
<b>Tipo de Pago</b>	Transferencia Interbancaria
<b>Identificador de Subsidiaria</b>	-- - --
<b>Su Referencia</b>	000006370077958
<b>Confidencial</b>	No
<b>Número de Cuenta IBAN de Débito</b>	--
<b>Fecha Valor</b>	07/05/2023
<b>Número de Cuenta del Beneficiario</b>	04507895234
<b>Nombre del Beneficiario</b>	GLORIA INES DAZA BOHORQUEZ
<b>Ident. del Beneficiario</b>	0600034259
<b>Nombre del Banco Beneficiario</b>	BANCOLOMBIA
<b>Dirección del Banco Beneficiario</b>	--
<b>Código de Direccionamiento del Banco Beneficiario</b>	007
<b>Beneficiary Branch Code</b>	00000001
<b>Sucursal de Destino / Nombre</b>	116 - CALLE 100
<b>Tipo de Cuenta del Beneficiario</b>	02 - Savings
<b>Descripción</b>	--
<b>Tipo de Documento</b>	Proveedores (V)
<b>Accounting Code</b>	--
<b>Código del Producto</b>	--
<b>Financial Code</b>	--
<b>Descripción/Código de motivo de pago</b>	--
<b>Enviado Por</b>	DO NOT DELETE FUNCTIONAL USER
<b>Fecha y Hora de Envío</b>	07/05/2023, 14:01:44 GMT-05:00
<b>Número de Cheque</b>	--
<b>Estado</b>	Procesado
<b>Subestado</b>	Pagado
<b>Método de creación</b>	Importar

**SEÑORA**  
**JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL**  
**BOGOTÁ**  
**E. S. D.**

<b>PROCESO</b>	Restitución de inmueble arrendado
<b>DEMANDANTE</b>	Gloria Inés Daza Bohórquez y otros.
<b>DEMANDADA</b>	Comcel S.A.
<b>RADICACIÓN</b>	11001400301920230020300.
<b>ASUNTO</b>	Contestación de la demanda

**ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.051.679 y tarjeta profesional No. 85.250 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de **COMCEL S.A.** (en adelante “**Comcel**”) parte demandada en el presente proceso, de acuerdo con el poder que adjunto, procedo a contestar la demanda formulada en contra de mi representada por los señores **MARIA CRISTINA DAZA BOHÓRQUEZ, JOSÉ HUMBERTO DAZA BOHORQUEZ, GLORIA INÉS DAZA BOHÓRQUEZ, JORGE ERNESTO DAZA BOHÓRQUEZ, RAFAEL ANTONIO DAZA BOHÓRQUEZ, ANA ISABEL DAZA BOHÓRQUEZ, HENRY ALFONSO DAZA BOHÓRQUEZ, Y CARLOS ENRIQUE DAZA BOHÓRQUEZ** (en adelante “**Demandantes**” o “**Arrendadores**”) de acuerdo con lo siguiente:

#### **I. ACREDITACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE PAGO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO COMO REQUISITO PARA SER OÍDO EN EL PROCESO**

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 384 del CGP, me permito relacionar los comprobantes de pago No. 00000637004564, 000006370057738 y 000006370069030 que corresponden al pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio de la presente anualidad, realizados directamente en la cuenta bancaria

de la Arrendadora GLORIA INÉS DAZA BOHÓRQUEZ, cada uno por un monto de \$2.049.271<sup>1</sup>.

Igualmente, me permito anexar a esta contestación los siguientes comprobantes de consignación a nombre de la demandante GLORIA INÉS DAZA BOHÓRQUEZ:

Comprobante No.	Monto consignado	Canon mensual
000006370120405	2.049.271,00	Octubre de 2022
000006370131661	2.049.271,00	Noviembre de 2022
000006370144563	2.049.271,00	Diciembre de 2022
000006370007869	2.049.271,00	Enero de 2023
000006370020105	2.049.271,00	Febrero de 2023
000006370032088	2.049.271,00	Marzo de 2023

## II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

- 1. Al hecho PRIMERO: Es cierto.** Me atengo en todo caso al contenido textual del contrato de arrendamiento celebrado el 30 de septiembre de 2004 entre Comcel, Luis Antonio Daza Arias (q.e.p.d.) y Maria de Jesús Bohórquez Daza, cuyo objeto fue el arrendamiento de un área aproximada de 167 metros cuadrados, dentro del predio de mayor extensión ubicado en la Calle 6 A No. 79-20 / Calle 6 A No. 82<sup>a</sup>-30 de Bogotá (en adelante “**Contrato de Arrendamiento**”), que fue aportado como prueba No. 1 de la demanda.
- 2. Al hecho SEGUNDO: Es cierto. Me atengo** en todo caso al contenido textual del Contrato de Arrendamiento.

---

<sup>1</sup> Ver prueba documental No. 3.

- 3. Al hecho TERCERO. Es cierto.** Me atengo en todo caso al contenido textual del Orosí No. 1 al Contrato de Arrendamiento, suscrito el 30 de septiembre de 2011, que fue aportado por los Demandantes como prueba documental No. 2
- 4. Al hecho CUARTO. Es cierto.**
- 5. Al hecho QUINTO. Es cierto.** Me atengo en todo caso al contenido textual de la comunicación que fue aportado por los Demandantes como prueba documental No. 3.
- 6. Al hecho SEXTO. No es cierto.** Comcel ha pagado los cánones de arrendamiento de acuerdo con la CLÁUSULA CUARTA del Contrato de Arrendamiento que establece que el canon se incrementará anualmente, de acuerdo con el IPC del año inmediatamente anterior:

ARRENDATARIO. **CUARTA: CANON.** El valor mensual del presente contrato será la suma de **SEISCIENTOS MIL PESOS ( 600.000=) MONEDA LEGAL**, pagaderos por el ARRENDATARIO dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a partir de la firma del contrato. El canon del presente contrato se incrementará automáticamente cada año a partir de su firma, en concordancia con el índice de precios al consumidor (I.P.C.) o en su defecto lo que establezca la ley para estos casos. **PARÁGRAFO:** El pago por concepto de energía, será cancelado por el ARRENDATARIO

En ese sentido, el canon actual del arrendamiento asciende a **\$2.049.271,00**. Así se acredita con los comprobantes de pago que se aportan con esta contestación<sup>2</sup>.

- 7. Al hecho SÉPTIMO. Es cierto** que los Demandantes enviaron a Comcel una comunicación del 16 de diciembre de 2022 con asunto “*Terminación unilateral del contrato de arrendamiento de fecha 30 de septiembre de 2004 y su modificación mediante otrosí de fecha 30 de septiembre de 2011*”. Me atengo al contenido textual de la comunicación aportada como prueba No. 4 de la demanda.

---

<sup>2</sup> Ver pruebas documentales No. 1, 2 y 3

Tómese como CONFESIÓN lo manifestado por los DEMANDANTES, de que su decisión UNILATERAL de terminar el Contrato de Arrendamiento se fundamentó en la cláusula SEGUNDA, numeral 8, que establece la facultad en cabeza del ARRENDATARIO (es decir, de Comcel) de terminar unilateralmente el contrato, con un preaviso de treinta (30) días.

8.- El ARRENDATARIO tiene la facultad de dar por terminado este contrato de manera unilateral en cualquier momento mediante notificación previa por escrito con treinta (30) días de antelación, sin que por este hecho haya lugar al pago de indemnización alguna, estipulación que desde ahora aceptan expresamente LOS ARRENDADORES. 9.- LOS ARRENDADORES durante el término de este

**8. Al hecho OCTAVO. Es cierto.** Comcel se negó a entregar su información bancaria con la finalidad de recibir un dinero que no se adeuda. En la medida en que la comunicación de terminación unilateral enviada por los Arrendadores no tuvo los efectos de terminar el Contrato de Arrendamiento, no se ha causado en cabeza de los Arrendadores la obligación de pago de la cláusula penal contemplada en la CLÁUSULA DÉCIMA. Como consta en la comunicación del 10 de febrero de 2023 aportada como prueba No. 8 de la demanda, Comcel devolvió a los Demandantes los documentos originales de los títulos de arrendamiento No. 3275951 y 327595 constituidos en el Banco Agrario.

**9. Al hecho NOVENO. Es cierto.** Me atengo en todo caso al contenido textual de la comunicación de Comcel del 6 de enero de 2023 aportada como prueba No. 5 de la demanda.

**10. Al hecho DÉCIMO. Es cierto.** Me atengo en todo caso al contenido textual de la comunicación de los DEMANDANTES del 11 de enero de 2023. Tómese como CONFESIÓN que los DEMANDANTES reconocen la ausencia de configuración de una causal de las previstas en el artículo 518 del Código de Comercio, para la terminación del Contrato de Arrendamiento. Los Arrendadores solicitaron una TERMINACIÓN UNILATERAL CON INDEMNIZACIÓN, que no está contemplada en el Contrato, y que en todo caso sería ineficaz frente al derecho de renovación del

contrato que adquirió Comcel, en virtud de lo establecido en el artículo 518 del Código de Comercio. Así se ve en la comunicación mencionada, aportada como prueba No. 6 de la demanda:

De acuerdo a su comunicación de fecha 06 de enero de 2023 nos permitimos manifestar lo siguiente:

1. En la comunicación de terminación del contrato de arrendamiento jamás se mencionó causal alguna de terminación del contrato de arrendamiento.
2. La decisión de terminación del contrato de arrendamiento **es de manera unilateral con indemnización** sobre el contrato celebrado el día 30 de septiembre de 2004, y su modificación mediante otrosí, de fecha treinta (30) de septiembre de 2011 con un término de duración inicial y posterior de siete (7) años, sobre el bien inmueble que se describe a continuación: inmueble ubicado en la Calle 6A No. 79A-20/ Calle 6A No. 82A-30 antes Calle 28 Sur No. 82-02Sur de la ciudad de Bogotá, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-514259 de la oficina de registro e Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur, cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 5429 del 30 de diciembre de 1978 de la Notaría 14 de Bogotá.
3. Reiteramos que conforme **el numeral 8 de la cláusula 2 del contrato de arrendamiento**; asistiremos a la entrega del inmueble el **día lunes treinta (30) de enero de 2023 a las 10:00 a.m.**, el cual debe ser entregado libre de personas, animales y cosas, en caso de estar las condiciones dadas antes de esta fecha estamos en disposición de recibirlo.

**11. Frente al hecho DÉCIMO PRIMERO.** Este hecho contiene varios fundamentos fácticos frente a los cuales me pronuncio de la siguiente manera:

- i. **No me consta** que el 30 de enero de 2023 los Arrendadores hayan hecho presencia en el inmueble arrendado, por ser un hecho ajeno a mi representada.
- ii. **Es cierto** que Comcel no acudió a la citación para la entrega del inmueble el 30 de enero de 2023, puesto que el Contrato de Arrendamiento aún continúa vigente y como consecuencia, no ha nacido la obligación en cabeza de mi representada de entregar el inmueble a los Arrendadores.

**12. Frente al hecho DÉCIMO SEGUNDO.** **Es cierto** que Comcel envió a los ARRENDADORES una comunicación el 10 de febrero de 2023. Me atengo al contenido textual de la comunicación que fue aportada como prueba documental No. 8 de la Demanda.

**13. Frente al hecho DÉCIMO TERCERO. No es cierto como está planteado.** Comcel se ha negado justificadamente a realizar la entrega del inmueble, puesto que el Contrato de Arrendamiento celebrado con los Arrendadores está vigente al menos hasta el 30 de septiembre de 2025. La decisión unilateral de terminación del contrato por parte de los Demandantes no tiene efectos frente a un contrato vinculante que no prevé la terminación unilateral a favor de los Arrendadores. Tómese como CONFESIÓN el hecho de que Comcel ha cumplido oportunamente con sus obligaciones de pago del canon de arrendamiento.

### **III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a la totalidad de las pretensiones formuladas por los Demandantes, por cuanto carecen de sustento fáctico y jurídico. Me pronuncio frente a cada una de ellas de la siguiente manera:

- 1. Me opongo a la PRETENSIÓN PRIMERA.** No procede en este caso la declaración de terminación del Contrato de Arrendamiento celebrado el 30 de septiembre de 2004 entre Comcel y los señores LUIS ANTONIO DAZA ARIAS (Q.E.P.D.) y MARIA DE JESUS BOHORQUEZ DE DAZA (Q.E.P.D.), y posteriormente cedido a los Demandantes, puesto que se encuentra vigente al menos hasta el 30 de septiembre de 2025 y dado que Comcel tiene derecho a la renovación automática del mismo, como consecuencia del cumplimiento de los supuestos contemplados en el artículo 518 del Código de Comercio. No ha acaecido en este caso ninguna causal – prevista en el Contrato de Arrendamiento o en la Ley- para la terminación solicitada por los Arrendadores, por lo que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, es de obligatorio cumplimiento.

2. **Me opongo a la PRETENSIÓN SEGUNDA.** La restitución forzada del inmueble descrito no procede en este caso dada la vigencia del Contrato de Arrendamiento entre los Demandantes y Comcel.
3. **Me opongo a la PRETENSIÓN TERCERA.** La restitución forzada del inmueble descrito no procede en este caso dada la vigencia del Contrato de Arrendamiento entre los Demandantes y Comcel.
4. **Me opongo a la PRETENSIÓN CUARTA.** Como lo confiesan los Demandantes en el hecho DÉCIMO SEGUNDO, Comcel ya devolvió los títulos de depósito de arrendamiento constituidos a su favor, mediante comunicación del 10 de febrero de 2023, por encontrarse vigente el Contrato de Arrendamiento y no haberse causado el pago de la cláusula penal en él estipulada.
5. **Me opongo a la PRETENSIÓN QUINTA.** Son los Demandantes quienes debe ser condenada en costas y agencias en derecho.

#### **IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

##### **1. EL CONTRATO ES LEY PARA LAS PARTES**

Los Demandantes solicitan la declaratoria de terminación de un contrato de arrendamiento que está VIGENTE y frente al cual no ha acaecido causal de terminación alguna. Por lo anterior, mi representada tiene derecho al cumplimiento del contrato de acuerdo con lo establecido en el artículo 1602 del Código Civil.

Como se evidencia con las comunicaciones enviadas por los Arrendadores el 16 de diciembre de 2022 y el 11 de enero de 2023, éstos solicitan la entrega del inmueble con fundamento en

una facultad de terminación unilateral que no está contemplada en el Contrato de Arrendamiento en favor de los Arrendadores, sino en favor de la Arrendataria.

- En la comunicación del 16 de diciembre de 2022 los Demandantes invocan el numeral 8 de la CLÁUSULA SEGUNDA del Contrato de Arrendamiento, para terminarlo de forma UNILATERAL:

Estimados señores:

Por medio de la presente nos permitimos comunicarle que, haciendo uso de la facultad contractual y legal que nos asiste, hemos decidido ponerle fin, unilateralmente al contrato de arrendamiento celebrado el día 30 de septiembre de 2004, y su modificación mediante otrosí, de fecha treinta (30) de septiembre de 2011 con un término de duración inicial y posterior de siete (7) años, sobre el bien inmueble que se describe a continuación: inmueble ubicado en la Calle 6A No. 79A-20/ Calle 6A No. 82A-30 antes Calle 28 Sur No. 82-02 Sur de la ciudad de Bogotá, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-514259 de la oficina de registro e Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur, cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 5429 del 30 de diciembre de 1978 de la Notaría 14 de Bogotá.

En consecuencia, el contrato de arrendamiento aludido **terminará el día 30 de enero de 2023**, conforme el numeral 8 de la cláusula 2 del contrato de arrendamiento; la restitución del inmueble se llevará a cabo el **día lunes treinta (30) de enero de 2023 a las 10:00 a.m.**, el cual debe ser entregado libre de personas, animales y cosas, en caso de estar las condiciones dadas antes de esta fecha estamos en disposición de recibirlo.

Como constituye una obligación a nuestro cargo cubrir, a título de indemnización la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, nos permitimos requerirlos para que en un término no mayor a diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la presente comunicación; se nos informe datos de cuenta bancaria a nombre de la sociedad **COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A.**, donde consignaremos el dinero producto de la indemnización por la terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

De esta comunicación es claro que se trata de una decisión UNILATERAL, que no tiene fundamento alguno en la Ley o en el Contrato, y que en consecuencia, no tiene efectos jurídicos. El Contrato NO PREVEÉ UNA FACULTAD DE TERMINACIÓN UNILATERAL CON INDEMNIZACIÓN A FAVOR DEL ARRENDADOR como la que es descrita en el último párrafo transcrito.

- En la comunicación del 11 de enero de 2023, y ante la negativa de Comcel de restituir el inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento, los Demandantes insistieron en manifestar que su solicitud de terminación del contrato no se fundamentó en ninguna de las causales previstas en el artículo 518 del C. de Co., sino en una facultad de terminación del contrato que es INEXISTENTE:

De acuerdo a su comunicación de fecha 06 de enero de 2023 nos permitimos manifestar lo siguiente:

1. En la comunicación de terminación del contrato de arrendamiento jamás se mencionó causal alguna de terminación del contrato de arrendamiento.
2. La decisión de terminación del contrato de arrendamiento **es de manera unilateral con indemnización** sobre el contrato celebrado el día 30 de septiembre de 2004, y su modificación mediante otrosí, de fecha treinta (30) de septiembre de 2011 con un término de duración inicial y posterior de siete (7) años, sobre el bien inmueble que se describe a continuación: inmueble ubicado en la Calle 6A No. 79A-20/ Calle 6A No. 82A-30 antes Calle 28 Sur No. 82-02Sur de la ciudad de Bogotá, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-514259 de la oficina de registro e Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur, cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 5429 del 30 de diciembre de 1978 de la Notaría 14 de Bogotá.
3. Reiteramos que conforme **el numeral 8 de la cláusula 2 del contrato de arrendamiento**; asistiremos a la entrega del inmueble el **día lunes treinta (30) de enero de 2023 a las 10:00 a.m.**, el cual debe ser entregado libre de personas, animales y cosas, en caso de estar las condiciones dadas antes de esta fecha estamos en disposición de recibirlo.

El numeral 8 de la cláusula SEGUNDA del Contrato de Arrendamiento contempla, en efecto, una facultad de terminación unilateral del contrato EN CABEZA DE COMCEL, no en cabeza de los Arrendadores. Veamos:

**8.-** El ARRENDATARIO tiene la facultad de dar por terminado este contrato de manera unilateral en cualquier momento mediante notificación previa por escrito con treinta (30) días de antelación, sin que por este hecho haya lugar al pago de indemnización alguna, estipulación que desde ahora aceptan expresamente LOS ARRENDADORES. **9.-** LOS ARRENDADORES durante el término de este

Y es que así lo manifestó mi representada en la comunicación del 10 de febrero de 2023 en la que rechazó la terminación anticipada del contrato solicitada por los Arrendadores, y manifestó su interés legítimo en continuar con le ejecución del contrato:

Respetados señores:

Reciban un cordial y respetuoso saludo. Dando respuesta a su comunicación con radicado No. **2023-N001-E0051177**, en el que informa la terminación unilateral del contrato, me permito informar, que por parte de la compañía no se acepta la terminación unilateral, no es posible acceder a su petición, teniendo en cuenta, que el contrato en este momento se encuentra vigente hasta el 29 de Septiembre de 2025.

Es de aclarar que el numeral 8 de la cláusula 2 del contrato de arrendamiento hace mención a la facultad que tiene el ARRENDATARIO en este caso sería COMCEL y no del ARRENDADOR.

*"8. EL ARRENDATARIO tiene la facultad de dar por terminado este contrato de manera unilateral en cualquier momento mediante notificación previa por el escrito con treinta (30) días de antelación, sin que por este hecho haya lugar al pago de indemnización alguna, estipulación que desde ahora aceptan expresamente LOS ARRENDADORES."*

En ese sentido, no pueden los Arrendadores invocar una facultad unilateral que no existe para evadir las obligaciones adquiridas en virtud del Contrato de Arrendamiento, que se renovó, de manera automática, el 30 de septiembre de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2025.

En virtud de lo establecido en el artículo 1602 del Código Civil, los Demandantes tienen la obligación legal de cumplir con el objeto del contrato Y COMCEL TIENE DERECHO AL CUMPLIMIENTO CORRELATIVO, independientemente de que los Arrendadores hayan manifestado su voluntad de terminarlo y de pagar la cláusula penal contemplada en el contrato – pago que en todo caso no fue recibido por Comcel- , porque, de acuerdo con el artículo 1546 del Código Civil, ante un incumplimiento, quien puede elegir entre la terminación del contrato y su cumplimiento con indemnización de perjuicios es el contratante cumplido, NO EL CONTRATANTE INCUMPLIDO.

De acuerdo con lo anterior, es claro que en este caso no se puede decretar la terminación del contrato solicitada por los Demandantes, porque la causal por ellos invocada no está contemplada en el contrato.

Y es que si tenemos en cuenta el régimen legal del contrato que se encuentra en ejecución, Comcel no solo tiene el derecho al cumplimiento del contrato hasta el año 2025, sino que tiene el derecho a la renovación del contrato, por cumplimiento de lo establecido en el artículo 518 del Código de Comercio, como se verá a continuación.

## **2. DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. AUSENCIA DE CAUSAL QUE JUSTIFIQUE LA TERMINACIÓN.**

El contrato celebrado inicialmente entre Comcel y los señores DAZA y BOHORQUEZ, posteriormente cedido a los Demandantes, es un contrato de arrendamiento comercial teniendo en cuenta la naturaleza de la arrendataria, que es una empresa comercial, así como

la destinación del bien, que es el desarrollo de su objeto comercial, esto es, la prestación del servicio de telecomunicaciones.

Toda vez que la destinación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento es la prestación del servicio de comunicaciones y que la Estación Base instalada en el inmueble hace parte del establecimiento de comercio de Comcel, se debe concluir necesariamente que la naturaleza del arrendamiento es comercial<sup>3</sup>. Siendo así, el referido contrato tiene por norma preferente las cláusulas contractuales<sup>4</sup> que encuentran su límite en las normas imperativas de las Ley 29 de 1994, es decir, el código de comercio, específicamente en los artículos 518 al 524.

Al respecto, en sentencia del 6 de septiembre de 2017, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, dentro del proceso de Autoservicio Chía Ltda. vs. Comcel S.A., al referirse a un contrato de arrendamiento con los mismos fines que aquel objeto de esta Litis señaló<sup>5</sup>:

*En el presente asunto se encuentra acreditado conforme al contrato que la destinación del inmueble es la de instalación de una estación de telefonía móvil celular de la Empresa cuyo objeto social principal es la **"Prestación y comercialización de servicios de comunicaciones, tales como los servicios de telefonía móvil"** lo que corresponde a la definición del artículo 515 del Código de Comercio que señala **"Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa.."**, se está ante un **contrato mercantil** que se rige por las normas del Código de Comercio.*

*De tal manera que a los contratos cuyo objeto es un inmueble donde se desarrolla una actividad comercial le son aplicables las normas del Código de Comercio y no las disposiciones del Código Civil respecto de las causales de terminación del contrato.*

---

<sup>3</sup> Artículos 20 y 22 del código de Comercio.

<sup>4</sup> Artículo 4 del Código de Comercio.

<sup>5</sup> Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Sentencia del 6 de septiembre de 2017, Autoservicio Chía Ltda. vs. COMCEL S.A., Exp. 2015-0765.

De igual forma se pronunció el Tribunal Superior de Manizales, en sentencia que se allega como anexo a la presente contestación:

*En pocas palabras puede afirmarse que el negocio de arrendamiento jurídico celebrado entre las partes procesales es comercial en virtud de que para COMCEL S.A. es mercantil al permitirle desarrollar su objeto social a voces del artículo 21 del Código de Comercio, que al respecto señala “21.se tendrán así mismo como mercantiles todos los actos de los comerciantes relacionados con actividades o empresas de comercio, y los ejecutados por cualquier persona para asegurar el cumplimiento de obligaciones comerciales.”. (...). Resulta diáfano para la Sala que es la codificación sustantiva comercial la llamada a gobernar el presente asunto, a pesar de que se aduzca que el negocio es civil, ya que ello llevaría a desconocer el mentado precepto 22 del Código de Comercio.*

Así mismo, al manifestarse sobre si la antena y la estación base pueden entenderse como un establecimiento de comercio, el mencionado Tribunal afirmó:

*Min 0:07:32“(...) si bien la estación base de telefonía celular por sí sola no es un establecimiento de comercio, no se puede desconocer que es un adinículo necesario para el desarrollo de la actividad principal de Comcel, cual es la comunicación celular. En ese entendido, al tratarse de “instalación” que permite el desarrollo del objeto social de la empresa, debe ser considerada como un elemento del establecimiento de comercio, ello, a voces del numeral 4 del canon 516 del estatuto mercantil. Conforme a lo anterior (...) a aquella se le deben aplicar las disposiciones del artículo 515 y siguientes del Código de Comercio.”*

Así, por tratarse de un contrato de arrendamiento comercial, en este caso tiene cabida el derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio, a saber:

*“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 (...).”*

La H. Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado al respecto en numerosas oportunidades, para indicar que dicho artículo tiene como fundamento la protección del interés general. Al respecto, la Corte ha señalado:

*“Resulta patente la existencia actual de un conjunto de disposiciones destinadas a la protección de la actividad comercial, cuyo fundamento y venero se hallan en el interés general y superior de la sociedad y del Estado, comprometidos como están en el mantenimiento de la estabilidad de las empresas, la subsistencia de las formas organizadas de acción económica y la continuidad del comportamiento empresarial, por cuanto en las naciones modernas éstas representan importante factor de desarrollo y de equilibrio social.”<sup>6</sup>*

En atención a ello, el legislador estableció el derecho del arrendatario comerciante, en este caso Comcel S.A. a la renovación del contrato de arrendamiento, siempre que (i) el empresario haya ocupado el inmueble por lo menos por dos años consecutivos, como lo hace mi representada ocupando el inmueble objeto del contrato hace más de diecinueve (19) años y (ii) el arrendador no lo requiera con los fines establecidos en el artículo 518 del Código de Comercio<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 27 de abril de 2010, REF.: 11001-3103-003-2006-00728-01, M.P. César Julio Valencia Copete.

<sup>7</sup> 3 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 el arrendatario; 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.

En este caso y como ya se explicó, los Demandantes manifestaron en las comunicaciones del 16 de diciembre de 2022 y del 6 de enero de 2023 que su intención de terminación unilateral del Contrato de Arrendamiento no se fundamenta en ninguna de las causales contempladas en el artículo 518 del Código de Comercio, sino en el pago de la cláusula penal, que como ya se manifestó, no tiene los efectos de terminación del contrato que pretenden los Demandantes.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, es evidente que ante la ausencia de acaecimiento de una causal para la no renovación del Contrato de Arrendamiento, en este caso no puede haber desahucio, en consonancia con el artículo 520 del C. de Co.:

***ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. 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.***

Así, la habilitación para el desahucio solo ocurre cuando acaece una de las causales del artículo 518 del C. de Co, lo cual en este caso, no ha ocurrido.

### **3. EL INTERÉS PRIVADO DEBE CEDER ANTE LA UTILIDAD PÚBLICA Y EL INTERÉS SOCIAL.**

Por expresa disposición legal, las antenas de telefonía móvil están afectas a la continua y eficiente prestación de un servicio público no domiciliario de ámbito y cubrimiento nacional, como lo es la telefonía móvil celular. Así se deriva del texto literal del artículo primero de la ley 37 de 1993:

*“Art. 1º. Ley 37 de 1993. Definición del servicio de telefonía móvil celular. **La telefonía móvil celular es un servicio público de telecomunicaciones, no domiciliario, de ámbito y cubrimiento nacional,** que proporciona en sí mismo capacidad completa para la comunicación telefónica entre usuarios móviles y, a través de la interconexión con la red telefónica público conmutada (RTPC), entre aquellos, y usuarios fijos, haciendo uso de una red de telefonía móvil celular, en la que la parte del espectro radioeléctrico asignado constituye su elemento principal.” (Subraya y negrilla fuera del texto).*

*Adicionalmente, ha de ponerse de presente que sus redes forman parte de la red de telecomunicaciones del Estado, y que su ubicación constituye motivos de utilidad pública e interés social, tal y como se deriva de la siguiente normatividad:*

*“Art. 5. Decreto 741 de 1993. De conformidad con los artículos 14, 15 y 23 del decreto 1900, **las redes de telefonía móvil celular hacen de las redes de telecomunicaciones del Estado** parte y por lo tanto, su instalación, ampliación, renovación, ensanche o modificación requieren autorización previa del Ministerio de Comunicaciones.” (Subraya y negrilla fuera del texto).*

*“Art. 22. Decreto – Ley 1900 de 1990. El establecimiento, la instalación, la expansión, la modificación, la ampliación, la renovación y la utilización de **la red de telecomunicaciones del Estado, o de cualquiera de sus elementos, constituyen motivos de utilidad pública e interés social.**” (Subraya y negrilla fuera del texto).*

Todo ello significa que las antenas de telefonía móvil se constituyen como bienes especialmente afectos e indispensables para la prestación continua y eficiente del servicio público de telecomunicaciones.

Ahora bien, por expresa disposición constitucional, el interés privado debe ceder ante la utilidad pública y el interés social, tal y como lo señala el artículo 58 de la Constitución Política, de la manera que sigue:

*“Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social”.*

Quiere esto decir que, dado que la instalación de la antena de telefonía móvil celular de Comcel , la cual forma parte de la red de telecomunicaciones del Estado, constituye motivos de utilidad pública e interés social, todo interés privado o particular debe ceder ante su instalación y funcionamiento. De no ser así, el retiro o la reubicación de la estación conllevaría una afectación directa de los usuarios que se ubican al interior de la zona, quienes experimentarían congestión en el servicio de voz y datos, debido a que sin la estación base no se consigue plena cobertura.

Los servicios que estarían afectados son:

- VOZ
- DATOS GSM Y UMTS
- NAVEGACIÓN A INTERNET
- SERVICIOS DE VALOR AGREGADO
- SMS

Adicionalmente, teniendo en cuenta que el retiro de la antena objeto del contrato de arrendamiento derivaría en el bloqueo de llamadas entrantes y salientes a lo largo de esta zona, se incumpliría con los indicadores exigidos por el Ministerio de Comunicaciones y Tecnologías de Colombia, al ser complicada su reubicación.

Ahora bien, es de importante relevancia tener en cuenta que la escogencia de un sitio particular para la instalación de una antena atiende a condiciones técnicas, entre otras razones porque:

- La baja cobertura de las antenas de telefonía móvil hace necesario que se instalen las torres cerca de donde se encuentran los usuarios y la mayor cantidad de comunicaciones móviles, es decir cerca de zonas residenciales, oficinas e instituciones, entre otras.
- El Gobierno Nacional entregó en concesión la prestación de los servicios de telefonía móvil y estableció unos indicadores de calidad a través del Ministerio de Comunicaciones, los cuales se deben mantener a través de la instalación de estaciones base adicionales y la ampliación de la capacidad de la red acorde con los usuarios y el tráfico.

Así, limitar la instalación de estaciones base de telefonía móvil celular en zonas residenciales o altamente pobladas, es sinónimo de aseverar que dichas zonas NO tendrán el derecho a recibir este servicio público en calidades dignas, contraviniendo así los derechos establecidos en la Constitución Política y la premisa reiterada en múltiples fallos sobre la *“prevalencia del interés general sobre el particular”*.

Como lo demuestran las comunicaciones aportadas por Comcel con esta contestación, a la compañía le ha resultado imposible reubicar la Estación Base que se encuentra en el inmueble objeto de este proceso, por lo que resulta imperativo para la prestación del servicio de telecomunicaciones, la protección del derecho que tiene Comcel de hacer uso del inmueble.

#### **4. EXCEPCIÓN GENÉRICA.**

De conformidad con el artículo 282 del Código de General del Proceso, el juez deberá reconocer de manera oficiosa cualquier otra excepción a que hubiere lugar, cuando resulten hechos probados que dan lugar a su declaratoria.

## **V. SOLICITUD**

Teniendo en cuenta las pruebas aportadas y los fundamentos legales alegados, solicito NEGAR las pretensiones de la demanda y declarar probadas las excepciones de mérito, teniendo en cuenta que Comcel ha cumplido a cabalidad con todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento desde su suscripción y hasta la fecha.

## **VI. PRUEBAS**

### **1. DOCUMENTALES**

1. Constancia de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2022.
2. Constancia de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2023.
3. Constancias de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de 2023.
4. Sentencia del 6 de septiembre de 2017, Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía. Rad. 2015-0765.
5. Grabación de sentencia dictada por el Tribunal Superior de Manizales.
6. Grabación de la sentencia del 20 de junio de 2016 proferida por el Juzgado Segundo Municipal de Bogotá, Rad. 2015- 01647.
7. Grabación de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Manizales, del 20 de junio de 2016, Rad. 170423112007201700067-01
8. Sentencia del 21 de abril de 2022 dictada en segunda instancia por el Tribunal Superior de Yopal.

### **2. INTERROGATORIO DE PARTE**

Comendidamente solicito se fije fecha y hora para interrogar a los señores MARIA CRISTINA DAZA BOHORQUEZ, JOSE HUMBERTO DAZA BOHORQUEZ, GLORIA INES DAZA BOHORQUEZ, JORGE ERNESTO DAZA BOHORQUEZ, RAFAEL ANTONIO DAZA BOHORQUEZ, ANA ISABEL DAZA BOHORQUEZ, HENRY ALFONSO DAZA BOHORQUEZ, Y CARLOS ENRIQUE DAZA BOHORQUEZ, para que bajo la gravedad de juramento absuelvan interrogatorio de parte, que en forma oral o escrito se les formulará sobre los hechos que les constan relacionados con este proceso.

### **3. DECLARACIÓN DE PARTE**

Con apoyo en el artículo 191 inciso final del CGP, que dispone que: *“La simple declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas”*, me permito solicitar al Despacho que sirva decretar la declaración de parte de mi representada a efectos de que sea escuchada como testigo de parte en el presente proceso a la representante legal, el doctor **SANTIAGO PARDO FAJARDO**, o quien haga sus veces.

### **4. TESTIMONIALES**

Con fundamento en el artículo 212 del CGP, solicito al señor Juez se sirva fijar fecha y hora para que se reciba el testimonio de la señora:

Claudia Mireya García Rincón, mayor de edad, Analista de Inmuebles de Comcel, quien operativamente se encarga de la administración del contrato de arrendamiento y es el contacto directo con la arrendadora. Podrá testificar sobre todos los hechos de la demanda y de la contestación de la demanda, de los cuales tenga conocimiento, y en particular sobre el cumplimiento del contrato por parte de Comcel, así como sobre las comunicaciones sostenidas con la ARRENDADORA. La señora García podrá ser notificada al correo: [Claudia.Garcia@claro.com.co](mailto:Claudia.Garcia@claro.com.co) y la dirección: Carrera 68A No.24B -10 Dirección Jurídica Bogotá Colombia.

### **VIII. ANEXOS.**

Acompaño como anexos de esta contestación:

1. Certificado de existencia y representación legal de COMCEL S.A.
2. Poder
3. Constancia de envío del poder conferido por Comcel (Copia en PDF y en mensaje de datos.)
4. Pruebas documentales anunciadas en el acápite correspondiente.

Los anexos enunciados están disponibles para consulta en el siguiente enlace:

<https://1drv.ms/f/s!Als3iYBFq4o6hbVrEKG1HyPE75gfPA?e=d0gefW>

## **IX. NOTIFICACIONES**

COMCEL S.A. recibirá notificaciones en la Carrera 68A No.24B -10 Dirección Jurídica Bogotá Colombia, Fax 7421281. Conmutador: 742-9797 Extensiones: 62902 y/o al correo electrónico: [notificacionesclaromovil@claro.com.co](mailto:notificacionesclaromovil@claro.com.co).

La suscrita apoderada, recibiré notificaciones en la Carrera 7 No. 74 – 56, oficina 705, teléfono: 3217047 y al correo electrónico: [alopez@lopezabogadoscol.com](mailto:alopez@lopezabogadoscol.com).

Los demandantes recibirán notificaciones en las direcciones indicadas en la demanda.

Atentamente,



**ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ**

**C.C. No. 52.051.679**

**T.P. No. No. 85.250 del C.S. de la J.**

**SEÑORA**  
**JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL**  
**BOGOTÁ**  
**E. S. D.**

**PROCESO** Restitución de inmueble arrendado  
**DEMANDANTE** Gloria Inés Daza Bohórquez y otros.  
**DEMANDADA** Comcel S.A.  
**RADICACIÓN** 11001400301920230020300.  
**ASUNTO** Reiteración de la contestación de la demanda

**ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.051.679 y tarjeta profesional No. 85.250 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de **COMCEL S.A.** (en adelante “**Comcel**”) parte demandada en el presente proceso, y teniendo en cuenta el auto proferido el 16 de agosto de 2023, me permito reiterar las excepciones formuladas con la contestación de la demanda que fue presentado por correo electrónico el pasado 27 de junio de 2023, y que se adjunta al presente memorial.

En todo caso, y en cumplimiento del inciso 4° del artículo 384 del CGP, me permito allegar, de manera adicional, los siguientes comprobantes de los pagos realizados directamente en la cuenta bancaria de la Arrendadora GLORIA INÉS DAZA BOHÓRQUEZ, cada uno por un monto de \$2.049.271<sup>1</sup>

DOCUMENTO	VALOR	DOC.COMPEN	FECHA PAGO
5200079146	2.049.271	6370077958	05.07.2023
5200088994	2.049.271	6370092466	02.08.2023

---

<sup>1</sup> Ver Anexo 1.

## ANEXOS

1. Comprobantes de pago correspondientes a los meses de julio y agosto de 2023.
2. Memorial con la contestación de la demanda presentada el 27 de junio de 2023.
3. Correo de radicación del memorial de contestación de la demanda presentada el 27 de junio de 2023.

Los anexos y pruebas anunciados en la contestación de la demanda están disponibles para consulta descarga en el siguiente enlace:

<https://1drv.ms/f/s!Als3iYBFq4o6hbVrEKG1HyPE75gfPA?e=d0gefW>

Atentamente,



**ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ**

**C.C. No. 52.051.679**

**T.P. No. No. 85.250 del C.S. de la J.**