

Bogotá, D.C. enero 26 de 2023

Doctora

MARLENNE ARANDA CASTILLO

Juez Cincuenta y Siete Civil Municipal de Bogotá, D.C.

Correo: cmpl57bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: RADICADO 2022-409

Demandantes: GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ
NETZY FABIOLA SANCHEZ SANCHEZ
MARIA GLORIA SANCHEZ SANCHEZ
BETZY GUISELL CARRILLO SANCHEZ Y
HEYDI SANCHEZ.

Demandada: ANA TILCIA AVILA BOTTIA.

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA VERBAL DE MENOR CUANTÍA CON
FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES.**

EDGAR EMILIO AVILA BOTTIA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la CC. No. 4.040.100 de Tunja, portador de la T.P. No. 47.991 del C.S. de la J., actuando como apoderado judicial de la señora **ANA TILCIA AVILA BOTTIA**, persona mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la CC. No. 24.052.021 de Santa Sofía (Boyacá), de acuerdo al poder que se me anexa, me permito en término de Ley dar contestación a la demanda presentada por las señoras GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ, NETZY FABIOLA SANCHEZ SANCHEZ, MARIA GLORIA SANCHEZ SANCHEZ, BETZY GUISELL CARRILLO SANCHEZ y HEYDI SANCHEZ, a través de apoderado judicial, formulando EXCEPCIONES DE MERITO AL PARTICULAR.

El presente escrito se radica ante su Despacho, dentro del término consagrado por el Art. 369 del C.G.P., a la notificación de la demanda verbal de menor cuantía y auto del Juzgado 57 Civil Municipal de Bogotá, de fecha 7 de diciembre de 2022.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS INVOCADOS POR LAS DEMANDANTES

A.- SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.- A lo anotado por el señor apoderado de las demandantes, en este hecho manifiesto a la señora Juez, que por la época del año 2015, nunca conocí ni supe que existía la señorita RESTREPO.

2.- A lo anotado en este hecho, es parcialmente cierto, pues como es costumbre a los inmuebles a arrendar se les ubica un cartel o AVISO en donde se informa a los interesados, la clase del bien a arrendar, la dirección y los teléfonos para contactar o comunicarse con los arrendadores y en este caso se contactaron con EDGAR EMILIO AVILA BOTTIA, quien les permitió conocer el inmueble arrendar que estaba a desocupado, pero en ningún momento se le manifestó que era un inmueble ideal para la comercialización de alimentos, pues como lo puede deducir su señoría, es a los interesados que van a establecer el negocio quien debe observar, detallar y valorar si el local le sirve para organizar su empresa de acuerdo a sus conocimientos y necesidades y no a quien ofrece el local de arrendamiento que no tiene conocimiento de las expectativas del arrendatario.

3.- A lo anotado en este hecho, es también parcialmente cierto, pues lo primero que hicieron las demandantes por intermedio de la señora BETZY FABIOLA SANCHEZ SANCHEZ, en parentesco Madre de la arrendataria, fue visitar y evaluar el inmueble a arrendar en tres ocasiones, en compañía de su hija GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ y otra persona; la señora arrendataria manifestó que estudiaba Hotelería y trabajaba en una empresa de comidas rápidas y que necesitaba el local para organizar su negocio e independizarse de donde trabajaba, terminando libremente en manifestar su interés para que se le arrendara el local comercial ubicado en la Carrera 49 No. 132-61 de Bogotá y como no fueron aceptados en la Oficina de Seguros para tramitar la póliza respectiva de arrendamiento, por no reunir los requisitos exigidos de la Aseguradora, propusieron presentar en garantía cuatro fiadores solventes para lo cual allegaron certificado de tradición y libertad de bienes raíces y se comprometió a consignar nombre de la arrendadora la suma de a \$6.000.000.00 como garantía de los dos primeros meses de cánones de arrendamiento a favor de la arrendadora y con estos documentos y requisitos se suscribió el contrato de arrendamiento el 05 de marzo de 2019, fecha en la cual se hizo entrega a satisfacción, según la arrendataria del inmueble en la carrera 49 No. 132 – 61 de Bogotá.

4.- A lo anotado en este hecho se declara como cierto.

5.- A lo anotado en este hecho, es parcialmente cierto. Pues el borrador del contrato de arrendamiento comercial de la Carrera 49 No. 132-61 de Bogotá, fue presentado por el señor EDGAR EMILIO AVILA BOTTIA a la arrendataria y a sus fiadores, quienes lo analizaron, corrigieron, terminando de común acuerdo con el texto del contrato, el cual lo suscribieron de manera libre y espontánea, sin observación alguna el día 5 de marzo de 2019 y el cual lo anexan con la demanda que nos ocupa.

6.- A lo anotado en este hecho, aclaro a la señora juez, la destinación del local comercial fue para COMERCIO DE COMIDAS y no para COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS, como lo anotan las demandantes (cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento), que es distinto a lo antes anotado.

7.- A lo anotado en este hecho se declara cierto.

8.- A lo anotado en este hecho, es parcialmente cierto, para mayor claridad de la Señora Juez, transcribo la cláusula Décima Primera: "...DECIMA PRIMERA. CLAUSULA PENAL: En el evento de un incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones de su cargo contenidas en la Ley o en este contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente al DUPLO del canon de arrendamiento vigente en la fecha del incumplimiento a título de pena, en el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena. La parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta cláusula

Así mismo, la penalidad aquí estipulada no dejará sin efectos el cobro de demás obligaciones pecuniarias emanadas del presente contrato de arrendamiento, por lo que no se entenderá su cobro extinguido la obligación parcial".

9.- A lo anotado en este hecho se declara como cierto.

10.- A lo anotado en este hecho se declara como cierto.

11.- A lo anotado en este hecho se declara cierto.

12.- A lo anotado en este hecho se declara como cierto.

13.- A lo anotado en este hecho se declara como cierto.

B.-SOBRE EL ERROR EN QUE INDUJO LA SEÑORA AVILA A LA SEÑORITA RESTREPO.

14.- Aclaro a la Señora Juez, que la arrendataria GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ y la señora BETZY FABIOLA SANCHEZ SANCHEZ, visitaron y observaron varias veces el inmueble ubicado en la Carrera 49 No. 132-61 de Bogotá, evaluaron su estado en conjunto y como lo vieron que reunía sus expectativas para desarrollar su empresa comercio de comidas, decidieron libremente tomarlo en arrendamiento, pues lo anotado por el Abogado Saray en cuanto, "la señora AVILA, le manifestó a la señorita RESTREPO a finales del mes de Febrero de 2019, que el inmueble objeto de arrendamiento se encontraba en excelentes condiciones para montar el establecimiento de comidas", no es verdad, pues la concedora

del negocio de comidas es la arrendataria GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ, quien con su propio comentario era estudiante de hotelería y turismo y además que trabajaba en una empresa de Comidas Rápidas y no la arrendadora que no tiene conocimiento de tal negocio de comidas.

15.- A lo anotado en el hecho 15 de la demanda que nos ocupa, con esto se prueba y confirma que quien evaluó ampliamente el estado de la planta física del local ubicado en la Carrera 49 No. 132-61 de Bogotá, fue la señorita RESTREPO, arrendataria y que determina las fechas de Febrero y primeros días del mes de Marzo de 2019 y quien dijo tiene conocimiento según ella en hotelería y turismo y quien también manifestó que su experiencia en el negocio de comidas, es porque trabaja en una empresa de comidas y que el objeto para tomar el local en arrendamiento era para independizarse laboralmente. Para confirmar que no hubo engaño, ni error por parte de la arrendadora, me permito transcribir su confesión ante Juez de la República, "15.- Al visitar la señora RESTREPO a inicios del mes de Marzo de 2019, el local que estaba ofreciendo en arriendo la demandada, éste a primera vista se encontraba en condiciones óptimas para el montaje de establecimiento de venta de comida", no se puede olvidar, que el día 5 de Marzo de 2019 la arrendataria GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ, recibió el local comercial y que de la noche a la mañana no iba a perder su estado físico, sino fuere por un imprevisto grave, lo cual no sucedió.- Por lo tanto no hay engaño al arrendar el local como se pretende decir por el apoderado de la arrendataria.

16.- A lo anotado en este hecho, NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco sobre esta ocurrencia en particular y específica.

Señora juez, pero al observar el campo de anexos de las pruebas de la demanda que nos ocupa, en ninguna parte se encuentra documentos que hayan sido allegados por las demandantes de fecha 7 de Marzo de 2019, solicitando la autorización de la arrendadora, para el montaje del local comercial, ni para adelantar mejoras a la planta física del local y menos se encuentra autorización escrita de parte de la arrendadora para adelantar tales obras, por el contrario, se encuentra que la arrendataria, señorita RESTREPO, no ha tenido en cuenta lo señalado como obligación contractual aceptada por ella y por las demás demandantes de la Cláusula del contrato que respetuosamente transcribo: "....DECIMO SEPTIMA: MEJORAS. No podrá la arrendataria ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin permiso escrito de la arrendadora.

Las mejoras, reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiera hacer la arrendataria será por su cuenta y para efectuarlas se requiere **previa autorización por escrito de la arrendadora**, siendo entendido que en cualquier caso éstas quedarán de propiedad del dueño del inmueble; salvo que la arrendadora exija por escrito el retiro de las mismas, a lo que el arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el inmueble

en el mismo buen estado en que lo recibió de la arrendadora, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

En consecuencia, ni el propietario, ni la arrendadora quedan obligados a pagar tales mejoras o reformas, ni a indemnizar en forma alguna a la arrendataria, aún en los casos en que las hayan autorizado expresamente.

PARAGRAFO: Las mejoras que la arrendataria desee realizar en el inmueble objeto del arrendamiento, para el desarrollo de su actividad comercial, quedan sujetas a la carta enviada por la arrendataria a la arrendadora, lo cual brilla por su ausencia en el expediente de la demanda.

Por lo tanto, no existe el mínimo engaño o inducción por parte de la arrendadora contra la arrendataria, como se anota en el inciso B) de los hechos de la demanda.

17.- A lo anotado en este hecho, NO ME CONSTA. Que se pruebe, por estas razones obvias desconozco sobre esta anotación en particular y específica.

Como se puede analizar esta anotación hecha por el apoderado de las demandantes, se deduce lo contrario a lo anotado en la Cláusula Vigésima-Septima del contrato de arrendamiento comercial de la Carrera 49 No. 132-61 de Bogotá, y que para desvirtuar lo señalado en el campo de los hechos de la demanda en el inciso B) Hecho 17, me permito transcribir: "...**EXCEPCION DE RESPONSABILIDAD**. La arrendadora no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que la arrendataria pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios parte del mismo inmueble o a culpa leve de la arrendadora, sus empleados o dependientes, ni por hurtos siniestros causados por O incendios, inundaciones, terrorismo cualquier O proveniente de fuerza mayor o caso fortuito, tampoco asume el arrendador responsabilidad alguna, si las autoridades en cumplimiento de normas vigentes o futuras, no permite a la arrendataria dar al inmueble la destinación referida en la cláusula Cuarta de este contrato, pues es responsabilidad exclusiva de la arrendataria el uso y licencias que el mismo requiere para su funcionamiento,

Por lo anterior, en este hecho no existe error, ni inducción por parte de la arrendadora contra la arrendataria.

18.- A lo anotado en este hecho, NO ME CONSTA. QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco esta aseveración en particular y específica.

19.- A lo anotado en este hecho 19, NO ME CONSTA. QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco esta anotación en particular y específica.

20.- A lo anotado en este hecho 20. NO ME CONSTA. QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco sobre esta anotación en particular y específica.

21.- A lo anotado en este hecho. NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco esta anotación en particular y específica.

22.- A lo anotado en este hecho. No me consta, que se pruebe, por razones obvias desconozco sobre la ocurrencia de este hecho en particular y específico.

23. A lo anotado en este hecho. NO ME CONSTA. QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco sobre la ocurrencia de este hecho en particular y específica.

24. A lo anotado en este hecho. NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco sobre la ocurrencia de este hecho en particular y específico.

25.- A lo anotado en este hecho. NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco sobre la ocurrencia de este hecho en particular y específico.

26. A lo anotado en este hecho. NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco sobre la ocurrencia de este hecho en particular y específico.

Si su señoría se permite analizar el texto del contrato de arrendamiento comercial, suscrito por las demandantes y la demandada, en ninguna parte se encuentra que EDGAR EMILIO AVILA BOTTIA, tenga alguna obligación o función para intervenir en lo que se anota para dar por terminado el contrato de arrendamiento y para pagar el valor de las obras realizadas a la fecha, como lo piden las demandantes.

C.- SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.

27.- A lo anotado en este hecho. NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco sobre la ocurrencia de este hecho en particular y específico.

28.- A lo anotado en este hecho. NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco sobre la ocurrencia de este hecho en particular y específico.

Lo anotado en este hecho 28 de la demanda, riñe con lo anotado en el hecho 15 de la demanda, cuando allí se debió dejar observación sobre que el inmueble no se encontraba en condiciones para el montaje de un establecimiento de comercio y no se dejó constancia sobre el particular.

29.- A lo anotado en este hecho. NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco sobre la ocurrencia de este hecho en particular y específico.

30.- A lo anotado en este hecho. NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE, por razones obvias desconozco sobre la ocurrencia de este hecho en particular y específico.

D.- CONCILIACION.

31.- Sobre lo anotado en este hecho 31 de la demanda, me permito informar que la demandada ANA TILCIA AVILA BOTTIA, recibió el escrito de fecha 9 de Agosto de 2019, registro 27-A dirigido a ANA TILCIA AVILA y con el cual se le comunica, "*extendemos una invitación frente, a la inquietud que nos expresó, señor(a) GLORIA DANIELA RESTREPO S., en el cual nos solicita una audiencia de JUSTICIA EN EQUIDAD, para llegar a un acuerdo pacífico con respecto a CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*"... y preciso su señoría, en ninguna parte del escrito de LA RED NUCLEO DE CONVIVENCIA CONCILIACION "*es un honor para nosotros, colaborar en la solución pacífica de los conflictos; por lo cual atentamente la invitamos a una reunión el día; 22 del mes de Agosto de 2019 a las 4 P.M. en la CASA DE LA SALUD-DEPORTE- ALCALDIA, Calle 146 B No. 90-26 (Suba)*". Como puede deducir en ninguna parte de este escrito se está citando a la demandada para adelantar audiencia de conciliación, sino que se está invitando a una reunión, "Además se anota "sin embargo a pesar de haber sido citada el día 22 de agosto, 28 de Agosto y 31 de Agosto de 2019, la mencionada no asistió ni presentó excusa alguna.

Sobre esta anotación preciso que, analizado el escrito de fecha 9 de agosto de 2019 de la RED NUCLEO DE CONVIVENCIA DE SUBA:

1.) La señora ANA TILCIA AVILA BOTTIA, no fue citada a audiencia de conciliación, sino que fue, transcribo, "*extendimos una invitación frente a la inquietud que nos expresó señor(a) GLORIA DANIELA RESTREPO S.,.... Es un honor para nosotros colaborar con la solución pacífica de los conflictos, por lo cual atentamente lo invitamos a una reunión el día: 22 mes agosto 2019. A las 4 en la CASA DE LA SALUD- DEPORTE ALCALDIA, Calle 146 B No. 90-26 (Suba), y para confirmar esta deducción me permito transcribir, la definición de CITACION, de acuerdo al "Diccionario Enciclopédico LAROUSSE. Citación: Diligencia para que se comunica a una persona en llamamiento hecho por un Juez para que comparezca a un acto judicial. Tiene carácter de obligatorio y todo lo contrario es, "INVITACION: Acción y efecto de invitada. Impreso o escrito con que se invita". No tiene carácter de obligatorio. Tampoco se puede olvidar que la conciliación judicial en equidad tiene el objeto que es, o particularidades que voluntariamente se sometan a su conocimiento y también de la solicitud, la competencia del Juez de Paz para conocer un asunto en particular iniciará con la solicitud que de común acuerdo le formulen, de manera oral o por escrito las partes comprometidas en el conflicto y no de manera unilateral como se pretender hacer creer que es por Ley.*

Sobre lo anotado por la demandante GLORIA DANIELA RESTREPO S., en el campo de CONCILIACION hecho 31) de la demanda, la invitación enviada vía SERVIENTREGA de fecha 08-08-2019 fue contestada por ANA TILCIA AVILA BOTTIA mediante el escrito de fecha 13 de Agosto de 2019 y con el cual se informa, transcribo: "... "....*PRIMERO: No he recibido de ese Centro de Conciliación información previa de los hechos o asuntos que motivan la solicitud de conciliación*", y como la señora juez conocerá, es requisito anexar a la citación o a las citaciones de la audiencia de conciliación los documentos o pruebas a conciliar, de manera previa y no se hizo y también se le comunicaba que para ser oída la señora GLORIA DANIELA RESTREPO S., demandante debía cumplir primero el mandato del Art. 384"....Cualquiera que fuere la causal invocada, (por la citante) el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del Juzgado, en la Cuenta de Depósitos Judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título del depósito respectivo, de él recibo de pago hecho directamente al anterior o el de consignación efectuada en proceso ejecutivo,...". También se le informó, transcribo, "TERCERO: Para información general, el caso de restitución del inmueble de la Carrera 49 No. 132-61 de Bogotá, por mora en el pago de cánones de arrendamiento, fue demandado y le correspondió por Reparto al Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Bogotá, como se prueba con el ACTA individual de Reparto de fecha 31 de Julio de 2019. Repartido al Despacho JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL. Identificación: ANA TILCIA AVILA BOTTIA. OBSERVACIONES: Restitución. Funcionario de Reparto: SANDRA PATRICIA CHINCHILLA DIAZ. Anexo fotocopias del original de radicación de demanda de restitución del local comercial de fecha 31 de julio de 2019 y escrito de fecha 13 de agosto de 2019, para la RED NUCLEO DE CONVIVENCIA CONCILIACION SUBA BOGOTA.

formulario de invitación a una reunión para el día 22 de Agosto de 2019 y con esto preciso: a) que la arrendataria del inmueble comercial ubicado en la Carrera 49 No. 132-61 de Bogotá, antes de solicitar la invitación a conciliar, ya tenía conocimiento claro y expreso que por la causal de no pago oportuno de los cánones de arrendamiento ya existía la demanda de restitución del inmueble de la Carrera 49 No. 132-61 de Bogotá y que para ser oída debía ponerse al día con el pago de los cánones de arrendamiento, de acuerdo con lo ordenado por Ley.- Por lo tanto su argucia de citación a conciliar no prosperó.

Señora juez, pero aún más anticipo para conocimiento del Despacho, que la demanda de restitución del inmueble de uso comercial presentada contra BETZY FABIOLA SANCHEZ SANCHEZ, MARIA GLORIA SANCHEZ DE SANCHEZ, BETZY GUISELL CARRILLO SANCHEZ, HEYDI SANCHEZ Y GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ, fue admitida mediante auto de fecha 23 de Enero de 2020 por el Juzgado 13 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá (juzgado que posteriormente perdió la competencia y le correspondió al siguiente despacho) Juzgado 14 Civil Municipal de Bogotá, mediante providencia de fecha 8 de Marzo del año 2022, "DISPUSO:

- Para los fines legales pertinentes a que haya lugar, téngase en cuenta que las demandadas HEYDI SANCHEZ Y BETZY GUISELL CARRILLO SANCHEZ, se encuentran debidamente notificadas del auto admisorio de la demanda, conforme se indica en el proveído calendado 09 Noviembre del año 2020, quienes dentro del término de traslado concedido no dieron contestación a la demanda, ni formularon excepciones en contra de las pretensiones reclamadas por la parte actora (demanda de restitución derivado No. 01 del expediente digital).

- Igualmente téngase en cuenta que las demandadas BETZY FABIOLA SANCHEZ SANCHEZ, MARIA GLORIA SANCHEZ DE SANCHEZ Y GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ, luego de notificadas del auto de apremio y dentro del término de traslado concedido dieron contestación a la demanda y formularon excepciones de mérito en contra de las pretensiones solicitadas por la parte actora, conforme se indica en los autos calendado 09 de Noviembre del año 2020 y 02 de Noviembre del año 2021, por consiguiente se tiene por integrado en debida forma del contradictorio por pasiva (demanda de restitución derivados no. 01 y 11 del expediente digital).

- Se reconoce personería jurídica para actuar en el presente asunto al Doctor EDUARD JULIAN SARAY SILVA- Abogado en ejercicio, en su condición de apoderado judicial de la demandada GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ, en los memoriales poder conferido. (Dda de restitución folio 90) 4) previamente a continuar con el trámite que en Derecho corresponda y como quiera que la causa invocada para la restitución del inmueble arrendado es la falta de pago de los cánones de arrendamiento que se relacionan en el acápite de hechos de la demanda, se ordene requerir a las demandadas: BETZY FABIOLA SANCHEZ SANCHEZ, MARIA GLORIA SANCHEZ DE SANCHEZ Y GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ, para que alleguen prueba documental donde se acredite el pago de las sumas adeudadas por concepto de cánones de arrendamiento.

Para tal efecto, se les concede a las demandadas en mención el término de cinco (5) días so pena de no ser oídas y en consecuencia, tener por no presentadas las excepciones formuladas, acordó a lo normado por el Art. 384 numeral 4 del C.G.P." 5.-), ... y las demandadas no cumplieron con lo ordenado por el Señor Juez 14 Civil Municipal de Bogotá y para terminar el Juzgado 14 Civil Municipal de Bogotá, D.C., expidió la sentencia de **fecha 30 de Marzo del año 2022**, ...RESUELVE: 10.- **Declarar terminado el contrato de arrendamiento** celebrado entre la aquí demandante: ANA TILCIA AVILA BOTTIA, como arrendadora y las demandadas: **BETZY FABIOLA SANCHEZ SANCHEZ, MARIA GLORIA SANCHEZ DE SANCHEZ, BETZY GUISELL CARRILLO SANCHEZ, HEYDI SANCHEZ Y GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ**, como arrendatarias, respecto del bien inmueble ubicado en la **Carrera 49 No. 132-61 de esta ciudad**, cuyos linderos aparecen en el escrito contentivo del contrato de arrendamiento y libelo demandatorio.- 20.- Como consecuencia de lo anterior, se decreta la restitución del referido inmueble a favor de la parte demandante, para tal fin se comisiona con las facultades de Ley a la Alcaldía Local de la zona respectiva

de esta ciudad, a quien se ordena librar despacho comisorio". 30.- Condenar en costas a la parte demandada, se fijan como AGENCIAS EN DERECHO la suma de 2 SMIMV. Tácese....." Anexo fotocopia sentencia y despacho comisorio.

A LAS PRETENSIONES:

En consecuencia, me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte actora, porque no le asiste el derecho invocado y me permito hacer las siguientes precisiones:

- a. La señora arrendadora no autorizó a la señora Gloria Daniela Restrepo arrendataria del local de la carrera 49 # 132 – 61, para hacerle mejoras o arreglos físicos al local arrendado el 5 de marzo del 2019.
- b. La señora Gloria Daniela Restrepo arrendataria del local antes de presentar la demanda de *RESOLUCIÓN NULIDAD CONTRATO DE ARRENDAMIENTO* contra la señora Ana Tilcia Ávila ya conocía por notificación personal que se había presentado demanda de restitución de local comercial de la carrera 49 # 132 – 61de Bogotá, por la causal de mora en el pago de canones de arrendamiento y que cursaba en el juzgado 24 civil municipal de Bogotá de fecha 31 de julio del 2019. Anexo fotocopia
- c. Si la señor juez se permite analizar detenidamente los textos de los escritos allegados con la demanda en el acápite de pruebas fácilmente encontrará que desde el numeral 3 hasta el 118 muchos de estos documentos no reúnen todos los requisitos para considerarse legalmente facturas, recibos de pago, recibos de caja menor, porque no están totalmente diligenciados y menos son acompañados con los anexos respectivos y constancias legales de quien lo recibió y quien los pago y en representación de la arrendataria y o de la arrendadora y si estaban autorizados para ello. Ejemplo: el numeral 113 que transcribo:
"poder de la señorita Restrepo al señor Fabio Sánchez fechado el 28 de junio de 2019, para que mi nombre y representación dirime y concilia con la arrendadora sobre la cancelación de dicho contrato. Sobre este particular y especialmente me permito precisar que para que una persona particular cite a otra persona natural a conciliar diferencias debe ser personalmente; si quiera hacerlo por intermedio de otra persona esta persona debe ser abogado y creo que el señor Fabio Sánchez no es profesional del derecho, por lo tanto lo actuado por esta persona no tiene ninguna legalidad ley 640 de 2001 artículo 27
- d. Por lo expuesto anteriormente comedidamente solicito al señor juez se permita hacer una revisión detallada de los escritos anexado como pruebas desde el numeral 3 hasta el numeral 118.

Para probar estas afirmaciones me permito anotar unos ejemplos sobre el particular:
 - "3. Orden de Pago No. A-985022 emitida por *PROMOCIONES GRAN MANZANA S.A.S., por la suma de \$25.90*" No tiene dirección de destino, no sabe si se pagó, no

se sabe quién recibió el elemento, el señor Fabio Sánchez no tenía autorización legal para hacer la compra A nombre de quién la hizo.

"4 Factura de Venta No. 20026, emitida por PINTURAS LIMIPRADO G&C, por la suma de \$79.800". No tiene dirección de destino, no sabe si se pagó, no se sabe quién recibió el elemento, la compra se hizo con la autorización de la arrendadora.

"5 Factura de Venta No. 0793, emitida por FERRELECTRICOS Y REPARACIONES BRAVO, por la suma de \$15.000". No tiene dirección de destino el señor Fabio Sánchez no es el arrendatario del inmueble no se sabe quién lo autorizó y porque para hacer la compra la arrendadora en ningún momento lo autorizó

"6 Factura de Venta No 95469, emitida por MULTIOBRAS, por la suma de \$1.068.346". Preciso señor juez que no es No. 95 469 como se anota en la demanda, sino que es No. 322118 de fecha 11-03-2019. cliente Restrepo Sánchez Gloria Daniela, para la dirección **carrera 53 C 134 -70**, no es para la dirección carrera 49 No. 132 – 61, aclaro señor juez la señora Restrepo Sánchez, no está autorizada por Ana Tilcia Ávila para hacer compras para el local comercial, por lo tanto considero que esta factura que se relaciona y se pretende cobrar en la demanda es prueba de estafa contra de la arrendadora, tampoco la arrendataria está autorizada para hacer mejoras al local, por ello, si la arrendataria le hizo mejoras al local se debe hacer cumplir lo acordado entre las partes en la cláusula séptima mejoras del contrato.

En consecuencia señora juez, solicito se despache de forma negativa las pretensiones de la parte demandante.

De acuerdo a lo expuesto fáctica y jurídicamente formulo las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO en contra de las pretensiones de la parte demandante.

I. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA.

En el entendido que quien debía cumplir primero era el demandante, pues incumplió con los canones de arrendamiento y dos años después a la suscripción del contrato pretende alegar una supuesta nulidad por vicio en el consentimiento por hacer incurrir en error a la demandante, cuando esta conoció de primera mano el local comercial y declaró haberlo recibido en buen estado.

II. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN QUE HOY SE RECLAMA.

En primer término, se debe aclarar que no existe nulidad alguna en el contrato de arrendamiento, contrario sensu, si se acredita un incumplimiento del mismo por parte de la demandante, según prueba que se allega y que demuestra que dicho debate ya fue resuelto judicialmente. Por lo tanto, se reitera exige una total falta de exigibilidad de la obligación que hoy se reclama.

III. COBRO DE LO NO DEBIDO.

En el entendido que tal obligación por las reparaciones locativas, fueron pagaron al señor FABIO SANCHEZ, identificado con cedula No. 79.422.326, hermano de la demandante. Tal como se acredita con las pruebas que se anexan:

- Recibo No. 2 de fecha abril 3 de 2019, por valor de \$3.000.000 pagado a Gloria Daniela Restrepo, por concepto de mejoras local costos \$240.000, pintura "320.000 sanitarios (2)\$ 500.000, energía tejado Alberto \$2.000.000 millones, los recibió a nombre de la arrendataria el señor Fabio Sánchez, quien firma el beneficiario "entrega a Ana Tilcia Avila"
- Recibo No. 03 fechas 5 abril de 2019, arreglo estructura techo carrera 49 # 132 -61 pagado a Fabio Sánchez, valor \$5.500.000 por concepto de anticipo arreglo techo de local comercial, recibió Fabio Sánchez quien firma el recibo con cédula y entrega a Ana Tilcia Avila.
- Recibo de fecha 31 de marzo de 2019, pagado a Fabio Sánchez valor \$1.000.000, por concepto de abono adecuación bodega, carrera 49 # 132 – 61, saldo \$600.000 firma el recibido Fabio Sánchez con cédula.
- Recibo No. 04 de fecha 26 de abril de 2019, recibe Fabio Sánchez, valor \$3.000.000 concepto arreglo de techo y estructuramiento del local carrera 49 # 132- 61, recibe a nombre arrendataria Fabio Sánchez, su hermano quien firma el recibo con cédula y entrega el dinero Ana Tilcia Ávila, quien no adeuda nada por arreglo del techo de local de la carrera 49, compra de dos sanitarios e instalación.

IV. EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA.

Las que resulten probadas en este proceso y ruego a su señoría ser reconocidas oficiosamente en la Sentencia, tal como manda el Art 282 C.G.P.

PRUEBAS

- Documentales

1. Téngase como tal las allegadas a la demanda
2. Recibo No. 2 de fecha abril 3 de 2019, por valor de \$3.000.000 pagado a Gloria Daniela Restrepo
3. Recibo No. 03 fechas 5 abril de 2019, arreglo estructura techo carrera 49 # 132 -61 pagado a Fabio Sánchez, valor \$5.500.000
4. Recibo de fecha 31 de marzo de 2019, pagado a Fabio Sánchez valor \$1.000.000
5. Recibo No. 04 de fecha 26 de abril de 2019, recibe Fabio Sánchez, valor \$3.000.000
6. Acta de reparto del 31 de julio de 2019
7. Escrito del 13 de agosto de 2019

8. Auto del 08 de marzo de 2022, del Juzgado 14 Civil Municipal
 9. Despacho comisorio No. 0070 del 13 de junio de 2022.
 10. Expediente de restitución de inmueble radicado 11001400301320190117400, el cual puede ser consultado en el siguiente Link, en la consulta de página judicial o solicitarlo de forma digital al despacho 14 Civil Municipal: https://etbcsj-my.sharepoint.com/personal/cmpl14bt_cendoj_ramajudicial_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?ga=1&id=%2Fpersonal%2Fcmpl14bt%5Fcendoj%5Framajudicial%5Fgov%5Fco%2FDocuments%2FENTRADAS%20AL%20DESPACHO%2FPROCESOS%20MEMORIALES%20UNIFICADOS%2FPROCESO%202019%2D01174%20J%2E13
- **Interrogatorio de parte.** Solicito respetuosamente a la señora juez, se sirva citar a la señora GLORIA DANIELA RESTREPO SANCHEZ, para que bajo la gravedad de juramento absuelva interrogatorio.

NOTIFICACIONES

El suscrito en la dirección electrónica: emilioabottia@gmail.com

De la señora juez.

Atentamente,

EDGAR EMILIO AVILA

C.C No4040100

T.P No. 47.991 del C. S de la J.