

8/11/2020

Correo: Tomas Eduardo Campos Granados - Outlook

22

Ter

Fwd: Contestación Demanda- Proceso No. 2020-00210-00 - Restitución de inmueble arrendado- De Edna Jaidive Gaviria - Contra Orlando Rincon Cruz

Juzgado 71 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl71bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 06/11/2020 17:25 ✓

Para: Tomas Eduardo Campos Granados <tcamposg@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

CONTESTACION ORLANDO.pdf; ✓

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Señor

JUEZ 71 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, HOY JUZGADO 53 CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá D.C

E.S.D

Radicación. 2020-00210-00

Ref. Proceso de restitución de inmueble arrendado

Demandante. Edna Jaidive Gaviria.

Demandado. Orlando Rincon Cruz.

Respetado Doctor(a):

ORLANDO RINCON CRUZ, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 79.465.217 expedida en Bogotá; obrando en representación propia por medio del presente escrito y dentro del término legal contesto demanda y formulo excepciones de fondo, conforme a lo siguientes.

HECHOS

PRIMERO: Es cierto, sin embargo, se precisa que el contrato de fecha 13 de marzo de 2015, fue una renovación o segundo contrato, puesto que el 13 de Julio del 2013 se suscribió el primer contrato

SEGUNDO: Es cierto, no obstante, con posterioridad se acordó de manera verbal que los pagos se realizaran dentro del mes, es decir del primero al treinta de cada periodo

TERCERO: No es cierto, no se hicieron renovaciones o contratos nuevos después del segundo contrato. El segundo contrato tuvo varias prorrogas hasta la fecha y actualmente el valor del canon de arrendamiento se fijó de mutuo por \$825.000

CUARTO: No es cierto y explico. Los pagos extemporáneos que se hicieron en los últimos meses fueron autorizados porque se priorizaron mejoras a mi costa. Tampoco es cierto que exista mora en el pago de arrendamiento a la fecha de la demanda, pues la demanda es de fecha 05/02/2020 y el pago del canon se efectuó un día anterior y se dio aviso, no obstante cabe precisar que el 20 de enero consigné la suma de \$1.000.000 por concepto de pago del canon de arrendamiento del mes de diciembre por un valor de \$825.000 y con el valor sobrante es decir \$175.0000 se abonó parte del canon de arrendamiento del mes de enero, posteriormente el 04 de febrero del 2020 se consignó a la misma cuenta de ahorros el valor restante correspondiente a \$650.000, lo que significa que al día en que se radico la demanda, me encontraba al día por concepto de cánones de arrendamiento. (VER ANEXO 1 Y 2)

QUINTO: No es cierto, el día en que radicaron la demanda me encontraba completamente al día en los pagos, incluso al día de hoy estoy completamente al día, además no hubo requerimiento alguno, la conciliación a la que se hace alusión tenía como pretensión la restitución del inmueble porque la demandante ha

demostrado su preocupación por considerar que siete (7) años que llevo como arrendatario son demasiado tiempo, en efecto ha incomodado a mis hijos y a mí, con conductas que afectan la convivencia con el objetivo de aburrirme para que entregue el local, con el argumento que ella no permite que ningún arrendatario sobrepase los 5 años

SEXTO: No es cierto, y lo explicare ampliamente al proponer las excepciones, puesto que los pagos extemporáneos han sido consentidos por parte de la demandante mediante acuerdos verbales, tan es así que en ningún momento se ha recibido reclamación alguna que expresara su inconformidad, o negativa frente a dicha situación.

Parcialmente cierto, en el último año se presentaron pagos extemporáneos, pero también es cierto que fueron autorizados por causa de inversión en mejoras, pues no podía pagar arriendo y mejorar del bien al mismo tiempo.

SEPTIMO: Es parcialmente cierto, puesto que el inmueble fue tomado en arriendo para almacenamiento y bodega de distribución de frutas

OCTAVO: No es cierto, en primer lugar, al día de la presentación de la demanda me encontraba al día y sigo al día, por ende, se debe dar por contestada la demanda y seguir siendo escuchada en el proceso, pues se precisa que estoy completamente al día con el pago de los cánones

Lo anterior se hace constatar con los recibos correspondientes a los pagos realizados por concepto de canon del mes de enero (VER ANEXO 1 Y 2) y pagos de arrendamiento de los últimos tres (3) meses, 2 de ellos consignados a la cuenta personal de la señora **EDNA JAIDIVE GAVIRIA** de número 4568830046 de Bancolombia, el ultimo mes consignado a órdenes del despacho. Recibos que aportare como prueba. (VER ANEXOS 3,4 Y 5)

En segundo lugar la parte actora no puede alegar que al día de radicación había un canon pendiente puesto que este se encontraba ya cancelado, si eso fuera cierto, la demandante en el mes de abril del presente año no hubiese accedido al acuerdo para reducción de los cánones siguientes, por motivos de la pandemia, (VER ANEXO 6) el cual se realizó por escrito precisamente porque nos asesoramos debido a que ella los últimos meses mostraba acciones tendientes a aburrirnos y que nos impedían el libre desarrollo de nuestra actividad comercial. Al respecto allego como evidencia demostrativa escrito firmado por la demandante, donde se le solicito cesara los hechos perturbatorios con los cuales se impidió el uso normal del inmueble arrendado. (VER ANEXO 7)

EXCEPCIONES

INEXISTENCIA DE MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.

Al momento de ser demandado no me encontraba en mora del pago del canon de arrendamiento del mes de enero de 2020 por un valor de \$

\$825.000, este pago lo consigne antes de ser demandado, y a la fecha me encuentro a paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento.

Antes de notificarse la demanda debió haberse reformado la misma retirando el hecho de la mora en el pago de \$825.000 puesto que me encontraba al día y la arrendadora tenía conocimiento

MALA FE DEL DEMANDANTE

La parte actora obro de muy mala fe al afirmar en la demanda que le adeudaba el canon de enero de 2020 por la suma de \$825.000.

CONSENTIMIENTO EN EL PAGO EXTEMPORÁNEO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Los pagos extemporáneos fueron consentidos por causa de la ejecución de mejoras a mi costa para corregir las contrariedades que se presentaban por el mal estado y pésimas condiciones del local, situación que me obligó a sacar prestamos gota a gota para así poder realizar algunos arreglos necesarios para el buen uso del inmueble y poder tenerlo en condiciones aceptables para su funcionamiento, ya que es un lugar que debe estar en buen estado porque allí se almacenan y comercializan alimentos. Las mejoras fueron hechas con mis recursos económicos porque le solicité a la arrendadora que las hiciera y no las hizo, pero si me permitió hacerlas, y además consintió que los cánones se los pagara de manera fraccionada y extemporánea, pues ella era consciente que mi economía no alcanzaba para pagar arriendo y mejorar el inmueble al mismo tiempo, aun así, siempre he cumplido con el pago de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento desde hace siete años

Las mejoras que se realizaron son necesarias, ya que la bodega desde que se recibió se encontraba en malas condiciones, con humedades, goteras, en obra negra, sin pisos, ni pañetes, y con agujeros donde había camas de roedores, lo que me obligó a efectuar los arreglos necesarios y mantenimientos para tener el negocio en condiciones aceptables.

PETICIONES PRINCIPALES

Al tenor de las excepciones planteadas solicito muy respetosamente señor juez, se efectúen las siguientes declaraciones

PRIMERA. Declararse probadas las excepciones propuestas y se me permita continuar como arrendatario en el inmueble, teniendo en cuenta que mi familia y yo dependemos económicamente del negocio que funciona en el local y que está abierto al público desde hace 7 años aproximadamente y teniendo en cuenta que me encuentro al día en el pago del arriendo

TERCERO. Condenar en costas a la parte demandante de conformidad con los gastos en los que he incurrido para atender este proceso.

PRETENSIONES SUSIDIARAS

En caso de no prosperar las pretensiones principales se reconozca el pago de las mejoras necesarias y labores de mantenimiento realizadas al predio

GASTOS PROCESALES

Para atender esta demanda he incurrido en los siguientes gastos

PRIMERO. Avaluó de mejoras por un valor \$1.316.704 UN MILLON TRESCIENTOS DIECISEIS MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS a cargo del ingeniero Julio Cesar Barrera (VER ANEXO 9)

SEGUNDO. Asesoría y representación jurídica por un valor de \$2.000.000, DOS MILLONES DE PESOS, a cargo de F. VILLARREAL INMOBILIARIA SAS. (VER ANEXO 9)

MEDIOS DE PRUEBA

Se decreten y se practiquen las siguientes pruebas.

TESTIMONIALES

1. El testimonio del Doctor **LUIS ENRIQUE PERALTA CARDOZO**, en su condición de apoderado de la demandante, para que precise cual fue la información suministrada por su poderdante a cerca del pago del pago de arrendamiento que supuestamente estaba en mora al momento de la presentación de la demanda, puesto que me parece muy delicado que se haya manifestado en la demanda que al momento de la demanda se adeudaran \$825.000 sin ser así.
2. Solicito se practique el testimonio del señor **CRISTIAN DAVID RINCON VILLARREAL** con Cedula No 30.407.205, ubicable en Calle 51B sur No 80ª 45 de Bogotá, con numero de celular 3125736215. Para que deponga lo que le conste sobre los pagos y los acuerdos a los que se llegaba con la demandante. Esta declaración es conducente y pertinente toda vez que dará cuenta de las circunstancias de tiempo modo y lugar en que se realizaron los pagos y acuerdos por concepto de arrendamiento y mejoras hechas al bien raíz.
3. Solicito se practique el testimonio del señor **HEILER ALBORNOZ** CON Cedula No 11.793.934, ubicable en carrera 81c # 60-37 de Bogotá, con abonado telefónico 3122767997. Para que deponga lo que le conste sobre el estado en que se recibió el inmueble y las mejoras que se le han realizado. Esta declaración es conducente y pertinente toda vez que fue

el primer maestro que contratamos para realizar arreglos necesarios

4. Solicito se practique el testimonio del señor **HENRY OROZCO** con Cedula No 78.705.997 Montería Córdoba, ubicable en Calle 52 #58-80d de Bogotá, con abonado telefónico 313.417.5575. Para que deponga lo que le conste sobre las mejoras realizadas al inmueble. Esta declaración es conducente y pertinente toda vez que dará cuenta de las circunstancias de tiempo modo y lugar en que se le realizaron dichas mejoras, ya que él fue uno de los maestros encargados de realizarlas.
5. Solicito se practique el testimonio de la señora **LEONARDO LÓPEZ RÍOS** con Cedula No 2.954.634 de Anolaima-Cundinamarca, ubicable en Dirección carrera 7# 25-30 este Ricaurte Soacha, con número telefónico 3132064244. Para que deponga lo que le conste sobre nuestra situación como arrendatarios. Esta declaración es conducente y pertinente toda vez que dará cuenta de las circunstancias de tiempo modo y lugar en que se suscribió el contrato inicial y todo lo ateniendo a la relación contractual.
6. Solicito se practique el testimonio de la señora **CONSUELO VILLARREAL** en su condición de arrendataria y demandada dentro de este proceso, para que dé cuenta sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se celebraron los acuerdos de pago del canon de arrendamiento por fuera de la fecha estipulado y sobre las mejoras y el pago de las mismas.
7. Solicito se practique mi propio testimonio en calidad de demandado para dar cuenta sobre las circunstancias temporespaciales en cuanto a la autorización de pagos extemporáneos y mejoras a mi costa.

DOCUMENTALES

1. Copia simple de la consignación bancaria con fecha 28/01/2020 realizada a la cuenta No 4568830046 a nombre de **EDNA JAIDIVE GAVIRIA** por un valor de \$1.000.000 (UN MILLO DE PESOS MONEDA LEGA COLOMBIANA) esta prueba es necesaria para demostrar el pago por concepto de canon de arrendamiento mes diciembre y abono mes de enero y para demostrar que los 850.000\$ del juramento estimatorio de la parte demandante no se adeudan por la parte demandada (VER ANEXO 1)
2. Copia simple de la consignación bancaria con fecha 04/02/2020 realizada a la cuenta No 4568830046 a nombre de **EDNA JAIDIVE GAVIRIA** por un valor de \$650.000 (SEISCIENTOS

CIENCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGA COLOMBIANA) esta prueba es necesaria para demostrar el pago por concepto de canon de arrendamiento mes de enero, y para demostrar que los 850.000\$ del juramento estimatorio de la parte demandante no se adeudan por la parte demandada (VER ANEXO 2)

3. Copia simple de la consignación bancaria con fecha **17/09/2020** realizada a la cuenta No 4568830046 a nombre de **EDNA JAIDIVE GAVIRIA** por un valor de \$825.000 (OHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGA COLOMBIANA) esta prueba es necesaria para demostrar el pago por concepto de canon de arrendamiento mes de septiembre. (VER ANEXO 3)
4. Copia simple de la consignación bancaria con fecha **19/10/2020** realizada a la cuenta No 4568830046 a nombre de **EDNA JAIDIVE GAVIRIA** por un valor de \$825.000 (OHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGA COLOMBIANA) esta prueba es necesaria para demostrar el pago por concepto de canon de arrendamiento mes de octubre. (VER ANEXO 4)
5. Copia simple del depósito judicial con fecha **05/11/2020** realizado a órdenes del juzgado a la cuenta No 110012041071 por un valor de \$825.000 (OHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGA COLOMBIANA) esta prueba es necesaria para demostrar el pago por concepto de canon de arrendamiento mes de noviembre. (VER ANEXO 5)
6. Copia simple del acuerdo realizado con la demandante **EDNA JAIDIVE GAVIRIA**, por ocasión a la pandemia, el cual fue suscrito el 11 de abril del 2020. (VER ANEXO 6)
7. Copia simple de la solicitud firmada por la demandante **EDNA JAIDIVE GAVIRIA**, por ocasión a las acciones que perturbaron el goce y libre desarrollo de la actividad comercial del inmueble tomado en arrendamiento. (VER ANEXO 7)
8. Contrato para realización de avalúo de mejoras suscrito con el ingeniero **JULIO CESAR BARRERA** el día 03/11/2020, por un valor de \$1.316.704. UN MILLON TRESCIENTOS DIECISEIS MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS (VER ANEXO 8)
9. Contrato de Asesoría y representación jurídica a cargo de F. VILLARREAL INMOBILIARIA SAS, suscrito el 16/11/2020 por un valor de \$2.000.000 DOS MILLONES DE PESOS (VER ANEXO 9)
10. Fotografías del inmueble antes y después de las mejoras. (VER ANEXO 10)

SOLICITUD DE TERMINO PRUDENCIAL PARA APORTAR DICTAMEN PERICIAL

Para el dictamen pericial del valor de las mejoras que acreditara el juramento estimatorio solicito se conceda un término prudencial para la presentación del mismo. Dicho dictamen será realizado por el perito ingeniero civil Julio Cesar Barrera Hernández con cedula de ciudadanía 79468781 de Bogotá y CND 2520229688, este dictamen

pericial es útil, pertinente y conducente para demostrar el valor de las mejoras que realice al inmueble.

OBJECCION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Objeto el juramento estimatorio por considerar que este no correspondió a la realidad puesto que al día en que radico la demanda esto es el 05 de febrero de 2020, día que se evidencia en la consulta de procesos de la rama judicial, me encontraba a paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento, a partir de esa fecha han transcurrido 10 meses, y pese a eso al momento en que fue admitida la demanda el profesional del derecho pudo hacer la precisión reformando la misma antes de que se surtieran las diligencias de notificación, sin embargo no lo hizo.

JURAMENTO ESTIMATORIO

\$5.000.000 por el valor de las mejoras realizadas al predio

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En derecho me fundamento en los artículos 442 y 443 del Código General del Proceso, y demás normas concordantes

NOTIFICACIONES

Demandante: Las recibe en el lugar indicado en la demanda.

Demandado: Las recibirá en el lugar indicado en la demanda

Correo electrónico. orlandorincon777@gmail.com

Cel. 32271435

Del Señor Juez.

Cordialmente,



ORLANDO RINCON CRUZ

C. C. No. 79.465.217 de Bogota

ANEXO 1

CREDIBANCO	
28/01/2020 17:00:10	
CORRESPONSALES BANCARIOS	
BANCOLOMBIA	
35147	
100258504	BRR VILLA ANITA 1 BOG0
CR BGA 53A 04 SUR	TER:00047040
EFFECTIVO	
***5147	RRN:115976
RECIBO:045352	AUT:119166
VL.DEPOSITO:	\$ 1.000.000
CTA.ORIGEN:	EFFECTIVO
CTA.DESTINO:	4568830046
BANCOLOMBIA ES RESPONSABLE POR LOS SERVICIOS PRESTADOS POR EL CB. EL CB NO PUEDE PRESTAR SERVICIOS FINANCIEROS POR SU CUENTA. PARA RECLAMOS, COMUNIQUESE AL 018000912345	
CONSERVE ESTA TIRILLA COMO SOPORTE VEPY07.N00	

ANEXO 2

CREDIBANCO	
04/02/2020 18:49:59	
CORRESPONSALES BANCARIOS	
BANCOLOMBIA	
35147	
100258504	BRR VILLA ANITA 1 BOG0
CR BGA 53A 04 SUR	TER:00047040
EFFECTIVO	
***5147	RRN:123284
RECIBO:048139	AUT:515132
VL.DEPOSITO:	\$ 650.000
CTA.ORIGEN:	EFFECTIVO
CTA.DESTINO:	4568830046
BANCOLOMBIA ES RESPONSABLE POR LOS SERVICIOS PRESTADOS POR EL CB. EL CB NO PUEDE PRESTAR SERVICIOS FINANCIEROS POR SU CUENTA. PARA RECLAMOS, COMUNIQUESE AL 018000912345	
CONSERVE ESTA TIRILLA COMO SOPORTE VEPY07.N00	

24

ANEXO 3

CREDITBANCO
17/09/2020 10:26:37
CORRESPONSABLES UNICOMPOS
BANCOLOMBIA
35147
103268504 BARR VILLA ANITA 1 COGE
CR MDA 53A 04 SUR TER:00047040
EFFECTIVO
R05147 R001233657
RECIBO:092043 AUT:612957
VL.DEPOSITO: \$ 825.000
CTA.ORIGEN: EFECTIVO
CTA.DESTINO: 4568830046
BANCOLOMBIA ES RESPONSABLE POR LOS
SERVICIOS PRESTADOS POR EL CB.
EL CB NO PUEDE PRESTAR
SERVICIOS FINANCIEROS POR SU CUENTA.
PARA RECLAMOS, COMUNIQUESE AL
018000912345
CONSERVE ESTA TIRILLA COMO SOPORTE
VFPV07 17-09

ANEXO 4

OCTUBRE 2020
Bancolombia
REGISTRO DE OPERACIÓN
No. 0336881441
Registro de Operación: 13/10/2020
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 664 - CENTRO DE PAGOS
CORRASTON
Ciudad: BOGOTA D.C.
Fecha: 19/10/2020 Hora: 9:50:54
Secuencia: 71 Código de usuario: 010
Número Cuenta: 04568830046
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id. Depositante/Pagador: 79465717
Valor Efectivo: \$ 825.000.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 825.000.00 ***
La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.
- CLIENTE -
01/2014 ... 8000536V4

ANEXO 5

Banco Agrario de Colombia		CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES		DEPÓSITOS JUDICIALES ☒ GIRO JUDICIAL ☐	
FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO: 2012 MES: 07 DIA: 10		ORIGEN DE DINERO O RECEPTORA CÓDIGO: 0100 NOMBRE DE ORIGEN: Centro de Mesas		NÚMERO DE OPERACIÓN: 248 793183	
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE Juzgado 77 CIVIL MUNICIPAL BJA		NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 1110974993071202000021000		NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 1110072941077	
DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 2. NIT. 3. T.I. 4. PASAPORTE 5. C.C. 6. NIT. 7. T.I. 8. PASAPORTE		NÚMERO: 52772344		PRIMER APELLIDO: Gavini	
DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 2. NIT. 3. T.I. 4. PASAPORTE 5. C.C. 6. NIT. 7. T.I. 8. PASAPORTE		NÚMERO: 51951434		PRIMER APELLIDO: Villarreal	
CONCEPTO ☒ DEPÓSITOS JUDICIALES ☐ AUTORIZACIONES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS ☐ CAUCIONES (ENCAPESACIONES) ☐ RESERVA DE BIENES (POSTURA) ☐ PRESTACIONES SOCIALES ☐ CUOTA ALIMENTARIA ☐ AVANCE JUDICIAL ☐ GARANTIAS MORALES		SEGUNDO APELLIDO: Montoya		NOMBRE: Edna Jirive	
DESCRIPCION: Pago canon de arrendamiento mes de noviembre		VALOR DEPÓSITO (1) 825.000		SEGUNDO APELLIDO: González	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE Consuelo Villarreal		C.C. NIT. N°: 51951434		TELÉFONO: 3227876223	
FORMA DEL PAGAMENTO VALOR DEL DEPÓSITO (1) 825.000		EFFECTIVO ☒ CHEQUE PROPIO ☐ CHEQUE LOCAL ☐ NO CHEQUE ☐ NOTA DÉBITO ☐ AHORRO ☐ CORRIENTE ☐ NO CUENTA ☐		BANCO: ☐	
CONSIGNACIONES (2) N/A (3)		EFFECTIVO ☐ CHEQUE PROPIO ☐ CHEQUE LOCAL ☐ NO CHEQUE ☐ NOTA DÉBITO ☐ AHORRO ☐ CORRIENTE ☐ NO CUENTA ☐		BANCO: ☐	
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) 825.000		NOMBRE DEL SOLICITANTE Consuelo Villarreal		C.C. N°: 51951434	

COPIA CONSIGNANTE:

Operación realizada en el Centro de Mesas, BJA, el día 10 de Julio de 2012, a las 10:00 horas, por el personal de la Oficina de Atención al Cliente, con el fin de consignar el canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2012, por el valor de \$825.000,00, en favor de la señora Edna Jirive, demandante, y Consuelo Villarreal, demandada.

ANEXO 6

Recibido

Bogotá 9 de abril del 2020

Señores
ECUA GAVIRIA

ORLANDO RINCON CRUZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada civilmente con la cédula de ciudadanía número 79.465.217 expedida en la ciudad de Bogotá D.C. en calidad de arrendatario por más de 7 años de la bodega comercial ubicada en la nomenclatura urbana Transversal 81ª #34ª 73 sur de la ciudad de Bogotá. Por medio del presente escrito me permito darles a conocer mi posición respecto del canon de arrendamiento correspondiente a marzo y abril del año 2020 por consecuencia del Corona virus (Covid 19)

En atención a la situación que se presenta respecto del covid-19 y con el objetivo de evitar el contagio y lo decretado por el gobierno nacional y alcaldías:

Que mediante el decreto del 12 de marzo de 2020 la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. dispuso la suspensión de libre circulación de personas y vehículos en el territorio del Distrito Capital de Bogotá entre el día jueves 12 de marzo 2020 a las 11:59 horas hasta el lunes 16 de marzo de 2020 a las 11:59 horas

Que mediante el decreto 1.111 del 12 de marzo de 2020, el Presidente de la Nación dispuso la suspensión obligatoria de todas las actividades de la población de Bogotá, a partir de las cero horas (12:00 a.m.) del día 12 de marzo de 2020, hasta las cero horas (12:00 a.m.) del día 16 de abril de 2020, en el marco de la estrategia sanitaria por parte del Departamento de Salud. Para efectos de tener el efecto aislamiento preventivo obligatorio se limita totalmente la libre circulación de personas y vehículos en el territorio nacional.

Siendo prorrogado el aislamiento obligatorio por 2 semanas más hasta el 27 de abril de 2020.

Teniendo en cuenta el comportamiento del virus e información de salud pública analizada, el Presidente IVAN DUQUE ha tomado la decisión de mantener el Aislamiento Preventivo Obligatorio hasta el 26 de abril a las 11:59 p.m.

RECIBIDO. 11/04/2020





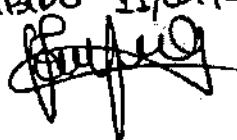
1. Si bien es cierto que la actividad económica desarrollada en la bodega esta dentro de las excepciones del gobierno nacional, por ser un bien de primera necesidad, como son los suministros de la canasta familiar (fruta), por ende podemos movilizarnos para ejecutar dicha actividad, sin embargo la afectación directa que nos generó, toda vez, que la zona de comercio donde estamos ubicados, y nuestra distinguida clientela, en la mayoría, se enfoca en el comercio informal, venta popular, siendo estas personas las que venden en carretas, camionetas, puntos en la calle, en los diferentes barrios de la ciudad, a los cuales les limitaron su actividad por cuestiones de salubridad, ser trabajadores informales, y con el fin de cumplir con las medidas contra el Covid-19. Por consecuencia nuestra actividad económica compra y venta de frutas, se vio reducida en un 80%, Obligándonos a mantener la bodega cerrada por la poca demanda de producto, y los precios elevados de la comida.

Por consiguiente: manifiesto mi imposibilidad económica para pagar la obligación canon de arrendamiento en su totalidad (100%), para el mes de marzo y abril, meses en los cuales no he podido desarrollar mi actividad debido a las circunstancias, y efectos económicos mencionados. 1. Estando a mi alcance la posibilidad de cancelación de un 50% del valor total del canon de arrendamiento. 2. Respecto al servicio de agua, para el siguiente corte (Marzo, Abril), el pago del 50% de la parte que me corresponde ya que no estoy haciendo, ni hare uso de este, durante este periodo.

2. El mes de Marzo en fecha 12/03/2020 se realizó un pago correspondiente a un millón de pesos M/C (\$1.000.000.) del canon de arrendamiento del mes de febrero teniendo un saldo a favor para el mes de Marzo de ciento setenta y cinco mil pesos M/C

3. Solicito amablemente a los arrendadores, sea valorado, y tenido en cuenta lo anterior, para tomar una decisión que atienda a los principios de solidaridad, buena fe, y equidad, a los cuales estamos llamados todos en esta época de crisis.

RECIBADO 11/04/2020



ANEXO 7

Bogotá Abril 11 de 2020

Señores
EDNA GAVIRIA

ORLANDO RINCON CRUZ, mayor de edad, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada civilmente con la cédula de ciudadanía número 79.465.217 expedida en la ciudad de Bogotá D.C. Quien es arrendatario de una bodega comercial en la nomenclatura urbana actualizada en Bogotá D.C. Traversal 81ª #34ª 73 sur, por más de 7 años. Por medio del presente escrito me permito manifestar y poner en conocimiento los abusos que ha venido sufriendo mi poderdante quien ha sido turbado a su goce por parte del Arrendador y terceros en el inmueble en mención lo cual le está impidiendo el libre desarrollo de su actividad comercial, dichos abusos reposan en registros fotográficos, videos, audios y testimonios presenciales.

PRIMERO: en el mes de diciembre señor Orlando se encontraba trabajando en la bodega en mención en la horas de la mañana se acercó un señor manifestando que necesitaba la bodega para realizar unos arreglos que la señora Edna lo había autorizado y necesitaba la bodega desocupada. Haciendo a estos caso omiso el señor Orlando

SEGUNDO: En el mes de diciembre llegó una señora argumentando ser la dueña de la bodega, la cual desconoce el señor Orlando como tal, reiterándole que necesitaba la bodega desocupada, el señor Orlando le manifiesta que con ella no tiene ningún tipo de negocio.

TERCERO: El día 28 DE Noviembre de 2019 siendo las 11:39am se acercó un agente de policía a la bodega expresando que venía a hacer reconocimiento de inmueble para un procedimiento de desalojo que se iba a llevar a cabo al siguiente día, al cual se le argumento que hasta el momento no habían notificado ningún proceso y que la acción realizada por el agente era ilegal

CUARTO: Por parte del señor Alejandro habitante del mismo inmueble quien ocupada un apartamento en el segundo piso, el cual en varias ocasiones ha molestado al señor Orlando ocupando espacio público al frente de la bodega perturbando el goce que es de vital importancia para el desarrollo de la actividad toda vez que es un área descargue y cargue de camiones donde se desempeña la compra y venta de frutas.

SEXTO: Estas actuaciones todas consentidas por la señora Edna Gaviria propietaria del inmueble con el fin de incomodar, molestar, y aburrir Y en una última ocasión accediéndose a la bodega en compañía del señor Víctor avergonzando y retando en público al señor Orlando Rincón dañando su buen nombre todo esto para que desocupe la bodega arrendada sin ningún tipo de justificación válida.

SEPTIMA: El señor Orlando Rincón ha solicitado al arrendador en diferentes ocasiones realizar varios arreglos necesarios para el fin que fue arrendada la bodega y el buen estado de esta, tales como 1. Humedad proveniente del segundo piso 2. Instalar Puerta de baño 3. Empaquetar paredes 4. Mantenimiento o cambio de chapa portón principal

Donde la respuesta a estas solicitudes han sido negativas por parte del arrendador negándose a realizar mencionados arreglos.

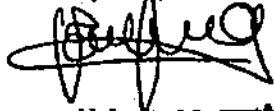
PETICION

1. Le solicitamos a la señora Edna Gaviria cesar con los actos de turbación que recaen sobre el goce de la bodega arrendada y tomar las medidas necesarias para que terceros no incomoden el disfrute de la bodega dada en arrendamiento al señor Orlando Rincón

Ya que la omisión y en consecuencia la continua turbación que recaiga sobre el arrendatario dará paso para exigir la indemnización de daños y perjuicios que se ocasionen por tal motivo.

RECIBIDO PARA REVISION DEL ABOGADO

11/04/2020



ANEXO 8

**CONTRATO DE VALORACION COMERCIAL DE INMUEBLES
UBICADOS EN QUIPILE - CUNDINAMARCA**

Fecha de celebración: 03 de noviembre de 2020

Entre las personas a saber **CONSUELO VILLARREAL, ORLANDO RINCON CRUZ**, juntos identificados tal y como aparece al pie de su correspondiente firma y en calidad de parte **CONTRATANTE**, y **JULIO CESAR BARRERA**, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.468.781 de Bogotá, quien para efectos del mismo es la parte **CONTRATISTA**, Hemos convenido celebrar **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**, que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.-OBJETO:- El **CONTRATANTE O PODERDANTE**, contrata los servicios profesionales del **CONTRATISTA**, para que realice dictamen pericial que determine el valor de las mejoras realizadas al local ubicado en la **TRASVERSAL 81ª Nro. 34ª -73 sur - primer piso - barrio María Paz - Localidad de Kennedy - Bogotá**. Estos peritajes deben contener los requisitos del art 226 el C.G.P ya que va hacer acreditado en un proceso de restitución de Inmueble arrendado

SEGUNDA. - El **CONTRATANTE**, se comprometen a suministrar al **CONTRATISTA** todos los documentos e informaciones que este requiera, y que estén a su alcance, para el cabal cumplimiento de la gestión.

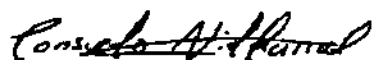
TERCERA. - El **CONTRATISTA**, pondrá al servicio del **CONTRATANTE**, para el cumplimiento del objeto del contrato, sus conocimientos periciales y valuatorios, comprometiéndose a obrar con la mayor diligencia y cuidado, de manera tal que presente los cálculos matemáticos, estadísticos y financieros de los bienes objeto de avalúo. **CONTRATANTE**, acompañando y atendiendo en forma diligente los referidos avalúos y quedara en disposición de recibir documentos dentro de la OPORTUNIDAD REQUERIDA y se compromete a controlar y actuar en todas y cada una de las diligencias que correspondan a este trabajo valuatorio. Disponiendo en esta labor su profesionalismo en el área de los avalúos urbanos y rurales.

CUARTA. -HONORARIOS: El **CONTRATANTE**, pagará al **CONTRATISTA O APODERADO**, la suma un salario y medio, (\$1.316.704.00), UN MILLON TRESCIENTOS DIECISEIS MIL SETESCIENTOS CUATRO PESOS, el 50% de dicho valor a la firma del presente contrato y el otro 50% a la entrega de los avalúos.

QUINTA: VISITA: El **CONTRATISTA**, programara visita en la menor brevedad posible, para cumplir con el tiempo estipulado para la entrega del informe valuatorio

SEXTA: El **CONTRATISTA**, queda sujeto al cumplimiento de este contrato, y que en todo caso le comunicara

de este contrato por parte del **CONTRATANTE**, es de medios y no de resultado. **OCTAVA:** - Las partes dejan constancia acerca de que el contenido de este contrato es el reflejo de sus voluntades, y que con él están formalizando los acuerdos que previamente habían establecido, que aceptan las condiciones y estipulaciones que en él se han hecho, y que en prueba de ello lo firman. **NOVENA:** - Domicilio contractual la ciudad de Bogotá. Para constancia, se suscribe en Bogotá por las partes contratantes, a los (03) días del mes de noviembre del año 2020.

CONTRATANTE

COSUELO VILLARREAL GONZALEZ
C.C 51.951.434



ORLANDO RINCON CRUZ,
C.C 79.465.217

CONTRATISTA

JULIO CESAR BARRERA
C.C. No. 79.468.781 en Bogotá

ANEXO 9

F VILLARREAL

INMOBILIARIA S A S

CONTRATO DE ASESORIA Y REPRESENTACION JURIDICA

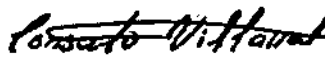
Entre los suscritos: **ORLANDO RINCON CRUZ** mayor de edad y vecino(a) de esta ciudad identificada con cedula número 79.465.217 expedida en Bogotá y **CONSUELO VILLARREAL GONZALEZ**, mayor de edad y vecino(a) de esta ciudad identificada con cedula número 51.951.434 de Bogotá. Quienes en adelante se denominarán **CONTRATANTES** de una parte; y por la otra **DIEGO ANDRES VILLARREAL DELGADO**, identificado con Cedula de Ciudadanía No, actuando en calidad de Representante Legal de **F VILLARREAL INMOBILIARIA** con NIT 900896534, Quien en adelante y para todos los efectos se denominará el **CONTRATISTA**; Hemos convenido en celebrar un **CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES** que se regulará en lo particular por las siguientes cláusulas y en general por las disposiciones pertinentes del Código Civil colombiano. **CLAUSULA PRIMERA. OBJETO:** (E) la **CONTRATANTE** encarga a **CONTRATISTA** la asesoría y representación legal concerniente al proceso de restitución de inmueble arrendado No 2020-00210. **CLAUSULA SEGUNDA. OBLIGACIONES de: EL CONTRATISTA** Este se obliga a: 1) Obrar con diligencia en el mandato conferido, buscar el mejor beneficio dentro del derecho reclamado, 2) trabajar con honestidad, rectitud y lealtad. 3) Informar al **CONTRATANTE** del estado del proceso cada vez que este lo solicite 4) Interponer los recursos y acciones pertinentes y necesarias para los intereses del **CONTRATANTE**. 5) A instruir al **CONTRATANTE** para que este pueda verificar ante las entidades cada una de las actuaciones realizadas por el apoderado. 6) A colocar a disposición del **CONTRATANTE** todo el andamiaje operativo frente al caso confiado. 7) Indicarle al **CONTRATANTE** cuales son los días de atención al público para resolver sus inquietudes de forma personal o a través de los empleados de la oficina. **PARAGRAFO.** Se advierte que la responsabilidad es la de poner al servicio del contratante todo el leal saber y entender indicando que su actuar es de medios y no de resultados. **CLAUSULA TERCERA. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE;** Se obliga a: 1) suministrar bajo su responsabilidad, buena fe la información fidedigna y veraz al abogado para la ejecución del mandato. 2) a cumplir con el pago de los honorarios pactados. 3) a cancelar el valor de trámites, costas procesales que surgen de la ejecución del mandato. 4) se obliga a respetarle a **EL CONTRATISTA** el derecho que le otorga de ser su representante, salvo negligencia profesional de este, igualmente se abstendrá de encomendar a otra entidad jurídica o persona la gestión que aquí se trata, en caso tal necesitaría paz y salvo. 5) se obliga para con **EL CONTRATISTA** en el evento de revocar el poder de pagar los honorarios pactados, más aquellas invertidas en las diligencias adelantadas. 6) a Indagar periódicamente de forma personal vía telefónica, por correo electrónico, mensaje de texto o cualquier otro medio idóneo el desarrollo de su proceso. **CLAUSULA CUARTA. DELEGACION;** El **CONTRATANTE** acepta que **EL CONTRATISTA** delegue en el staff de sus abogados profesionales la atención

parcial de cualquier diligencia o trámite que se deba realizar. CLAUSULA QUINTA. HONORARIOS: el CONTRATANTE PAGARA AL CONTRATISTA la suma de 2.000.000\$ DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

CLAUSULA SEXTA: CESION CLAUSULA SEPTIMA. DURACION: El presente contrato se ejecutará hasta la correspondiente solución del conflicto presentado con el terreno de la contratante. PARAGRAFO 1. Este contrato terminará: a) por mutuo acuerdo. b) por incumplimiento de las obligaciones de las partes, c) por el cumplimiento del objeto del contrato. PARAGRAFO 2. Empero, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado dando aviso escrito a la otra con un mes de anticipación. CLAUSULA DECIMA OCTAVA, EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE manifiesta que aceptan libremente todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente contrato y lo suscriben en Bogotá D.C el 16 de noviembre del año 2020.

LOS CONTRATANTES


 ORLANDO RINCON CRUZ
 C.C. No. 79.485.217


 CONSUELO VILLARREAL
 CC. No 51.951.434

EL CONTRATISTA

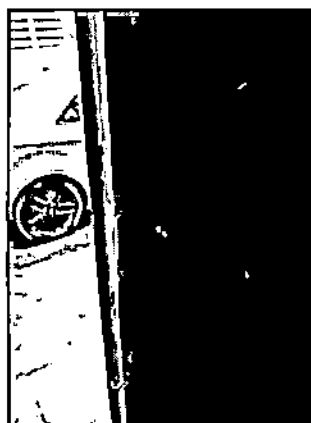

 DIEGO ANDRES VILLARREAL DELGADO
 C.C. 1.030.589.518
 Rep. legal F. VILLARREAL INMOBILIARIA SAS
 NIT: 900896534

ANEXO 10

ANTES



DESPUES



El área del baño no contaba con puerta



37

Fwd: Contestacion Demanda- Proceso No. 2020-00210-00 - Restitución de inmueble arrendado- De Edna Jaidive Gaviria - Contra Consuelo Villarreal

Juzgado 71 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl71bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 06/11/2020 17:27 ✓

Para: Tomas Eduardo Campos Granados <tcamposg@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

.CONTESTACION CONSUELO VILLARREAL.pdf

From: dennis villarreal <dennis.villarreal@hotmail.com>**Sent:** Friday, November 6, 2020 4:10:07 PM**To:** Juzgado 71 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl71bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Subject:** Contestacion Demanda- Proceso No. 2020-00210-00 - Restitución de inmueble arrendado- De Edna Jaidive Gaviria - Contra Consuelo Villarreal

Señor

JUEZ 71 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, HOY JUZGADO 53 CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA.

Bogotá D.C

E.S.D

Radicación. 2020-00210-00

Ref. Proceso de restitución de inmueble arrendado

Demandante. Edna Jaidive Gaviria.

Demandado. Consuelo Villarreal

Respetado Doctor(a):

Por medio de la presente y dentro del término legal, contesto demanda y formuló excepciones de fondo conforme al documento que se encuentra adjunto, el cual consta de 19 folios de los cuales 12 de ellos son anexos.

Cordialmente

CONSUELO VILLARREAL

C.C 51951434

TEL. 3222876223

CORREO. DENNIS.VILLARREAL@HOTMAIL.COM

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



JUZGADO SETENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ TRANSFORMADO EN JUZGADO
53 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ (ACUERDO PCSJA 18-
11127 DE OCTUBRE 12 DE 2018)

Carrera 10 No. 14-33 Piso 2

Edificio Hernando Morales Medina, Telefax: 2868286

Correo electrónico: cmpl71bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

TRASLADO EXCEPCIONES DE MÉRITO PROCESO VERBAL

En cumplimiento a lo previsto en los artículos 110 y 370 del C.G.P., se fija en lista las **EXCEPCIONES DE MÉRITO** presentadas oportunamente por la parte, Se fija en lista hoy **21 DE ENERO DE 2021** a las 8:00 A.M. corriendo traslado a partir del día de mañana por **CINCO (5) días** a las partes a partir del día de mañana.

Pablo Emilio Cárdenas González
Secretario