

Señor
JUEZ 59 CIVIL MUNICIPAL
BOGOTA

REFERENCIA: Proceso de restitución de inmueble arrendado
RADICACION: 2.019 – 2314 - 00
DEMANDANTE: EXPERIENCIA A LA U S.A.S.
DEMANDADA: Representaciones Learning Tolima Ltda, y VILMA
CONSUELO CORTES CUBILLOS Y otros

ASUNTO: Contestación demanda

LUIS IGNACIO JIMENEZ ALBA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la carrera 13 A No. 31 – 71, Torre A, apto 905, parque central Bavaria de la ciudad de Bogotá, portador de la cédula de ciudadanía número 79.290.977 de Bogotá, abogado con Tarjeta Profesional No. 44.591 del C.S.J., e.mail: lijabeba@hotmail.com, en virtud del poder a mi conferido por la señora VILMA CONSUELO CORTES CUBILLOS, mayor de edad, con domicilio en la carrera 19 No. 33 – 34, barrio Teusaquillo de la ciudad de Bogotá, E.mail: cachela65@hotmail.com; al Señor Juez respetuosamente manifiesto que por estar dentro de la oportunidad procesal correspondiente doy contestación a la demanda de la referencia en los siguientes términos:

En cuanto a las **PRETENSIONES** de la parte demandante, manifiesto que me opongo a todas y cada una de ellas por carecer de fundamento facticos, legal y contractual alguno, y me pronuncié frente a cada uno, así:

A LA PRIMERA PRETENSION: Me opongo. Por cuanto los demandados ARRENDATARIOS, ha cancelado el valor de la renta en el valor acordado con el ARRENDADOR, esto es la suma de \$1.629.000 desde enero de 2.019 a la fecha; este valor incluye el último incremento de la renta, por cuanto al vencimiento de la renovación del contrato de arrendamiento, no se logró, pactar un nuevo reajuste por las aspiraciones económicas de la nueva ARRENDADORA., de más del 120%

sobre el valor de la renta, estimado en la suma de \$4.000.000,00 a partir de septiembre de 2.019; y con la amenaza de iniciar el proceso de restitución del inmueble, como en efecto ha sucedido.

A LA SEGUNDA PRETENSION: Me opongo, por cuanto no hay lugar a decretar la restitución del inmueble arrendado, por las causales invocadas por la parte demandante, como son, el no pago de la renta del mes de abril de 2.019, ya que la renta del mes de abril de 2.019 fue debidamente cancelado; falta de reajuste del canon de arrendamiento como dispone la ley según lo estipulado en la cláusula décimo sexta, en tratándose de contratos de arrendamiento d inmuebles destinados a una actividad comercial se rigen por el código de comercio, y en el NO se determina incremento de la renta de manera automática al vencimiento del contrato.

A LA TERCERA: Me opongo. Por cuanto mi representada ha cancelado hasta la fecha el valor de renta causada, como lo acreditan los últimos 20 recibos de pago de renta, desde Noviembre de 2.018 a la fecha. Haciendo claridad en el valor de la renta cancelado en abril y mayo de 2.020, por las circunstancias excepcionales de restricción domiciliaria por la pandemia de COVID19 y prohibición de desarrollo de actividad comercial DE PELUQUERIA Y FERRETERIA, el inmueble no pudo ser utilizado como lo determina el contrato de arrendamiento, elemento esencial del arrendamiento, sin embargo mi poderdante ofreció y cancelo el 50% del valor de la renta.

A LA CUARTA: Me opongo.

A LA QUINTA: Me opongo.

En cuanto a los **HECHOS** en que se fundan las pretensiones de la parte demandante, se responden en los siguientes términos:

AL PRIMERO: No me consta. Toda vez que según el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 532087 y el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá. La razón social de la sociedad es **PREUNIVERSITARIO EXPERIENCIA A LA U S.A.S.**; en tanto que la persona

Comentado [LYSA1]:

indicada en el hecho primero corresponde a EXPERIENCIA A LA U S.A.S., por lo cual, no se sabe si se trata de la misma persona jurídica.

No es cierto, lo manifestado en el párrafo segundo del hecho primero, según el cual, por la compraventa de la CASA localizada en la carrera 19 No. 33 – 32/34, hay lugar a la cesión del contrato de arrendamiento según lo dispuesto en el artículo 887 del Código de Comercio. La cesión, en este caso del contrato de arrendamiento que vincula a mi representada, con la actual sociedad propietaria del inmueble, se enmarca dentro los parámetros legales de la cesión de los contratos de ejecución periódica o sucesiva, y la cesión de contrato de arrendamiento de fecha 17 de julio de 2.019, establece en la cláusula SEGUNDA, que la cesionaria PREUNIVERSITARIO EXPERIENCIA A LA U S.A.S., acepta conocer íntegramente el contrato de arrendamiento y declara su conformidad en los términos del mismo y su sometimiento a él.

No es cierto, lo afirmado por la demandante que el anterior propietario (JAIRO MANRIQUE ROCHA Y MARIA CLAUDINA CESPEDES PARRA) hayan expresado su RENUNCIA a la posición contractual de arrendador dentro del contrato de arrendamiento celebrado con REPRESENTACIONES LEARNING TOLIMA LTDA. NIT 800.141.546-6 representada legalmente por RONALDO ROJAS TORRES y los CO – ARRENDATARIOS ALCIRA VEGA DE ROJAS y CONSUELO CORTES CUBILLOS.

Tampoco es cierto, y es un hecho que la parte demandante debe acreditar en el proceso que la cesión del contrato de arrendamiento fue debidamente notificada a cada uno de los arrendatarios, a fin de que surta efectos la cesión frente a ellos.

AL SEGUNDO: No es cierto: Es falsa la afirmación hecha por la demandante sobre situaciones contractuales pactadas por los arrendatarios las cuales no solo se limitan a las estipulaciones escritas contenidas en el documento del 16 de septiembre de 2002. Ya que existen acuerdos contractuales realizados, aceptados y ejecutados entre mi poderdante Vilma Consuelo Cortes Cubillos y el propietario – arrendador JAIRO MANRIQUE ROCHA; acuerdos verbales que se verificaron hace

algunos años, que modificaron el contenido literal del contrato y han regulado la relación contractual derivada del arrendamiento.

NO ES CIERTO, que los arrendatarios hayan ignorado e incumplido el pago de la renta del mes de abril de 2.019, por un valor de \$1.629.000. Fecha para la cual, la demandante, primero, no tenía la calidad jurídica de ARRENDADOR, ya que la cesión del contrato de arrendamiento se suscribió el 17 de julio de 2.019.

Segundo, en la cesión del contrato, el cedente Jairo Manrique Rocha, NO manifiesta que cede de igual manera su posición como acreedor en la deuda de los arrendatarios correspondiente al mes de abril de 2.019. Y, no lo hace, porque sencillamente, los arrendatarios Vilma Consuelo Cortes Cubillos se encuentran al día en el pago de la renta.

En cuanto al recibo de caja, que se aporta como prueba del pago de la renta del mes de abril de 2.019, suscrito por el arrendador LUIS JAIRO MANRIQUE, por un valor de \$1.629.000, de fecha 30 de marzo de 2.019 y en el cual se anotó que el valor recibido corresponde al mes de enero de 2.019; Cuando realmente corresponde al pago de la renta del mes de ABRIL DE 2.019, pero, el señor Manrique, anterior ARRENDADOR, desde el año 2.008, cuando mi Representa Vilma Consuelo Cortes se hizo cargo del pago de la renta, le Expedía los recibos de caja o pago, anotando en ellos, que el pago recibido correspondía al mes anterior, toda vez, que no tenía certeza del pago de la renta que venía haciendo el representante legal de la sociedad Representaciones Learning del Tolima Ltda. Situación, que, si fuera cierta, hubiera seguramente dado lugar al inicio de las acciones legales correspondientes. Así mismo, el cobro de la renta se realizaba el último día del mes anterior, al período que se cancelaba.

En relación con el incumplimiento de la CLAUSULA SEPTIMA del contrato de arrendamiento, por NO haberse destinado a una **institución de uso comercial educativo** y que actualmente este ocupa un uso de local comercial distinto al arrendado. Funcionando como ferretería y vivienda exclusiva para los ARRENDATARIOS y sus familiares. NO ES CIERTO. Toda vez que el contrato de arrendamiento recae sobre toda la casa o inmueble ubicada en la carrera 19 No. 33

– 32/34; inmueble que se arrienda para destinarlo exclusivamente a **USO EMPRESARIAL** y no se permite darle uso que atente contra la salud de las personas y la conservación del bien, en caso contrario los gastos destinados a restablecer su salubridad y seguridad, según ordene la autoridad competente, serán por cuenta de los arrendatarios (Cláusula Séptima)

Como puede apreciar Señor Juez, el destino pactado por las partes contratantes es de **uso empresarial**, sin determinar el ramo o área de la actividad mercantil, lo importante es no darle uso que atente contra la salud de las personas y la conservación del bien. Situaciones que, hasta la fecha, nunca ha ocurrido.

En cuanto a la restricción contractual establecida en la CLAUSULA OCTAVA, del contrato de arrendamiento, que el inmueble no podrá ser cedido o subarrendado, caso contrario el arrendador podrá dar por terminado el contrato, pedir su restitución o celebrar según su criterio un nuevo contrato con los usuarios reales. En el presente caso, el señor Jairo Manrique Rocha convino modificar esta estipulación contractual, al ACEPTAR que mi poderdante Vilma Consuelo Cortes en desarrollo del **uso empresaria**, diera parte del inmueble en arrendamiento, para el funcionamiento de una ferretería al señor ALFONSO CALDAS GONZALEZ, desde el 22 de enero de 2.014; hace más de cinco (5) años. Si no fuera así, hubiera ejercido las acciones pactadas en la cláusula OCTAVA, esto es, pedir su restitución o celebrar según su criterio un nuevo contrato con los usuarios reales sin hacer requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncian los arrendatarios.

Al parecer Señor Juez, la parte demandante parece ignorar lo manifestado en el contrato de cesión cuando en la cláusula SEGUNDA, expresa: “... LA CESIONARIA acepta la presente cesión y asume en virtud de ella la calidad de arrendadora, con todos los derechos y obligaciones propios de tal condición.”

En cuanto al reajuste del valor de la renta, estimado por la parte ARRENDADORA en \$1.720.000,00, suma determinada caprichosamente, cuando, el incremento de la renta se venía realizando de manera concertada con el ARRENDADOR Jairo Manrique Rocha, al no existir disposición legal alguna que establezca un incremento para la renta de los inmuebles destinados a una actividad comercial, fue así como

se determinó un incremento de la renta a partir de enero de 2.019 en la suma de \$1.629.000. Valor que se ha mantenido hasta la fecha, por no haberse logrado un acuerdo para su incremento al vencimiento del contrato.

AL TERCERO: NO ES CIERTO: La apreciación realizada por la parte demandante mediante su apoderado, está lejos de la realidad fáctica y legal. Por cuanto, pretende invocar una causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento en la falta del incremento del valor de la renta, como lo establece el artículo 20 de la Ley 820 de 2.003, que señala en el artículo 1º que tiene *como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.*

En ninguna parte, la ley 820 de 2.003, consagra que sus disposiciones se hacen extensivas a los contratos de arrendamientos destinados a la actividad comercial. Contratos de arrendamiento que se regulan por el Código de Comercio, según lo dispuesto en el artículo 20 Numeral 2; artículo 515 y ss.

Ahora, bien, por su parte el artículo 4 del estatuto comercial, establece la prelación de los ACUERDOS CONTRACTUALES sobre las normas comerciales supletivas y la costumbre mercantil. En este orden de ideas, lo que debe señor Juez prevalecer son las cláusulas del contrato de arrendamiento suscrito el 16 de septiembre de 2.002 por Representaciones Learning del Tolima Ltda, Alcira Vega de Rojas y Consuelo Cortes como ARRENDATARIOS y el señor Jairo Manrique Rocha – copropietario – de la casa ubicada en la carrera 19 No. 33 – 34, como ARRENDADOR, para destinarlo al uso comercial. Junto con todas las modificaciones que de manera verbal se realizaron a lo largo de más de diecisiete (17) años de ejecución.

En este contrato celebrado inicialmente por un término de seis (6) meses desde el 16 de septiembre de 2.002 al 15 de marzo de 2.003. Contrato de arrendamiento que, según lo estipulado en la Cláusula TERCERA, se RENOVO de común acuerdo, y de no ser así, **se entenderá prorrogado en los términos que estipule la ley.** Y la ley en el artículo 518 del código de comercio, consagra el derecho a la renovación

del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo, cuando el empresario ha ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio. Como es el caso que nos ocupa.

No es cierto Señor Juez, que mi Representada como arrendataria y persona que ocupa el inmueble a título de arrendamiento, no pague el canon de renta equivalente al 1% del valor catastral ni de su extensión territorial del predio. El demandante se equivoca, al aplicar el artículo 18 de la ley 820 de 2.003, que regula el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda al contrato de arrendamiento de inmueble destinado a la actividad comercial o empresarial. (Cláusula décimo quinta del contrato). En el cual, el valor de renta se determina de común acuerdo entre arrendador y arrendatarios teniendo como parámetro la oferta y la demanda, la ubicación del inmueble, el estado del inmueble, las vías de acceso, su área, que permitan una mayor y mejor explotación comercial.

Así mismo, se equivoca el demandante al considerar que hay incumplimiento del contrato de arrendamiento por la falta de reajuste de la renta, y que la misma no se realizó según el índice de precios al consumidor (IPC), del año inmediatamente anterior, fijado por el DANE. Y pretende de esta manera desconocer la Cláusula Décimo sexta, que determina que el reajuste del canon se hará como lo preceptúa la ley. Al respecto es necesario, indicar que la ley en materia de contratos de arrendamiento destinados al comercio, deja en libertad a las partes a establecer el **reajuste, de común acuerdo**, antes del vencimiento del término del contrato o de sus prorrogas. En el caso que nos ocupa, así se han hecho incrementos concertados al valor de la renta. Los arrendatarios están cancelando el valor de la renta acordado con el arrendador, en este caso, con el señor JAIRO MANRIQUE ROCHA, con quien se convino un reajuste a partir de **ENERO de 2.019**, estableciendo la renta en \$ 1.629.000,00; Valor que en la actualidad se está pagando de manera puntual.

Cabe advertir Señor Juez, que en virtud de las circunstancias extraordinarias por las cuales está atravesando el mundo como consecuencia de la pandemia producida por el COVID19, y el aislamiento social obligatorio, así como el cierre de

determinadas actividades comerciales, entre ellas, las que se realizan en el inmueble arrendado; el pasado 2 de abril del año en curso, mi Poderdante Vilma Consuelo Cortes Cubillos, remitió vía e.mail a la ARRENDADORA UNIVERSITARIO EXPERIENCIA A LA U S.A.S., una solicitud y ofrecimiento de cancelar por el mes de abril de 2.020 la suma de \$800.000 y por cada mes, que se mantenga el aislamiento social obligatorio y la prohibición de realizar actividades comerciales que impliquen alto riesgo de contagio, como es el caso de los salones de belleza y peluquería; Ferretería.

En respuesta a esta solicitud, la parte demandante, manifestó la existencia del proceso de restitución de inmueble arrendado, la notificación por parte de mi representada y que el valor de la renta no correspondía al 1% del avalúo catastral, sin considerar, la situación real del mercado, la imposibilidad de realizar cualquier actividad económica que implique riesgo de contagio, aspectos más importante a considerar para establecer el valor de la renta en estos momentos; la actividad comercial se ha visto afectado por la crisis económica causada por la pandemia COVID19, que impiden el GOCE del inmueble, objeto del arrendamiento.

AL CUARTO HECHO: No es cierto. Todas las actividades comerciales que se realizan y se han realizado durante los últimos diecisiete años, cuentan con los permisos y licencias de las autoridades de policía de la localidad; de no ser así, la autoridad administrativa de la localidad hubiera ejercido las acciones pertinentes. Además, este hecho no guarda relación con el objeto del litigio, la causal de terminación invocada por la demandante para dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 16 de septiembre de 2.002.

Contra las pretensiones de la parte demandante me permito Señor Juez, presentar las siguientes **EXCEPCIONES**.

1. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL, suscrito entre JAIRO MANRIQUE ROCHA como ARRENDADOR y LEARNING DEL TOLIMA LTDA; ALCIRA VEGA DE ROJAS Y CONSUELO CORTES, como

ARRENDATARIOS, EN LO QUE RESPECTA AL PAGO DE LA RENTA MENSUAL, JUNTO CON SUS INCREMENTOS ACORDADOS;

Fundo estas excepciones en el hecho, según el cual, el contrato es ley para las partes, en el caso que nos ocupa, el contrato de arrendamiento es de naturaleza consensual, por lo tanto, conocida claramente la intención de las partes debemos atenernos a esta, más que al tenor literal de las palabras. (art. 822 del C. de Co. En concordancia con el artículo 1618 del C.C.)

El señor Jairo Manrique Rocha entrego EL GOCE a título de arrendamiento a los señores Representaciones Learning del Tolima Ltda; Alcira Vega de Rojas y Consuelo Cortes, la casa de habitación ubicada en la Carrera 19 No. 33 – 34, por un término de seis meses contados a partir del 16 de septiembre de 2.002; hasta el 15 de marzo de 2.003 y por un canon mensual de \$800.000 y cuyo destino exclusivamente el uso empresarial. Para instrumentar el acuerdo de voluntades suscribieron el documento CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Encontramos, que el contrato de arrendamiento ha sido prorrogado de común acuerdo, por un lapso superior a diecisiete (17) años; operando de esta manera, el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento comercial, al estar reunidos los presupuestos legales del artículo 518 del Código de Comercio.

Así mismo, el valor de la renta inicialmente acordado, se ha reajustado de común acuerdo, hasta la fecha, que se está cancelando la suma de \$1.629.000,00; toda vez que la ley comercial, que rige esta clase de contratos no dice nada al respecto.

Comentado [E2]:

2. LA DESTINACIÓN COMERCIAL O EMPRESARIAL DEL INMUEBLE SITUADO EN LA CARRERA 19 NO. 33 – 34 DE BOGOTÁ; Y EL SUB ARRIENDO PARCIAL DEL INMUEBLE CON LA ACEPTACIÓN TÁCITA DEL ARRENDADOR.

En cuanto al destino que se le ha dado a la CASA ubicada en la carrera 19 No. 33 – 34 barrio Teusaquillo de la ciudad de Bogotá, siempre ha sido EMPRESARIAL. Esto es, que su destinación principal es el desarrollo del comercio mediante establecimientos de comercio, como lo indica el artículo 25 del C. de Co., actividades empresariales entre las cuales es necesario destacar, la de salón de peluquería por más de diecisiete (17) años, y más de cinco (5) de ventas de materiales para la construcción y reparación, UNA FERRETERIA; nunca se le ha dado uso **que atente contra la salud de las personas y la conservación del bien.**

Todo lo anterior Señor Juez, le debe a Usted permitir establecer que el tenor literal de las estipulaciones contractuales que encontramos en el documento que recoge el contrato de arrendamiento, ha sido objeto de MODIFICACIONES por las partes que lo suscribieron; y las cuales, en consecuencia, deben ser consideradas al momento de resolver las pretensiones y excepciones de esta demanda, mediante el respectivo interrogatorio de parte y el análisis de los documentos aportados.

3. FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA DEMANDANTE PREUNIVERSITARIO EXPERIENCIA A LA U S.A.S., PARA DEMANDAR EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO 16 DE SEPTIEMBRE DE 2002 ENTRE EL SEÑOR JAIRO MANRIQUE ROCHA COMO ARRENDADOR Y LOS SEÑORES REPRESENTACIONES LEARNING DEL TOLIMA LTDA; ALCIRA VEGA DE ROJAS Y CONSUELO CORTES, DE LA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN LA CARRERA 19 NO. 33 – 34, Y CEDIDO A ELLA EL 17 DE JULIO DE 2.019, COMO CONSECUENCIA DE LA COMPRA DEL INMUEBLE REALIZADA POR ELLA; POR EL NO PAGO DE LA RENTA DEL MES DE ABRIL DE 2.019, ASÍ COMO LOS REAJUSTES A LA RENTA DESDE ENERO DE 2.019 A LA FECHA, TENIENDO COMO BASE EL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR PARA EL AÑO INMEDIATAMENTE ANTERIOR.

Sustento esta excepción en la naturaleza de la cesión del contrato de arrendamiento o cambio de la posición jurídica contractual del ARRENDADOR, y por los efectos jurídicos que esta implica para la parte cedida, en este caso LOS ARRENDATARIOS., para quienes la cesión solo tendrá efectos jurídicos a partir de la notificación de la misma.

Así las cosas, si la cesión del contrato de arrendamiento por parte del señor JAIRO MANRIQUE ROCHA en favor de la empresa PREUNIVERSITARIO EXPERIENCIA A LA U. S.A.S., como consecuencia de la compraventa realizada el 5 de abril de 2.019, por lo cual el vendedor – cesionario transfirió su posición contractual de ARRENDADOR a la sociedad demandante, mediante escrito de fecha 17 de Julio de 2.017.

Por lo cual, la cesión del contrato de arrendamiento suscrito el 16 de septiembre de 2.002, tenía plenos efectos entre Jairo Manrique Rocha y la nueva cesionaria Preuniversitario Experiencia a la U S.A.S. a partir del 17 de julio de 2.017; pero la cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento NO puede producir efectos para los arrendatarios sino hasta la notificación de LA CESIÓN; por esta razón, no es comprensible porque razón a sabiendas que ya no tenía la calidad de ARRENDADOR el señor Jairo Manrique Rocha, que ya no era propietario del inmueble, RECIBE de la señora CONSUELO CORTES el día **29 de junio de 2.019** la suma de \$1.629.000, y le expide el recibo de caja, indicando como concepto el *“arriendo da la casa de la carrera 19 No. 33 – 34 del mes **de abril de 2.019**”* Ahora, se demanda el incumplimiento del contrato de arrendamiento, por parte de la sociedad Preuniversitario Experiencia a la U S.A.S., entre otras razones, por el NO pago de la RENTA DEL MES DE ABRIL DE 2.019 por valor de \$1.629.000,oo, lo cual NO ES CIERTO, como se puede acreditar con el comprobante de caja expedido por el señor Jairo Manrique Rocha, dando lugar a la situación prevista en el artículo 892 y 894 del C. de Co.

Así mismo, en la cesión del contrato de arrendamiento, NO se hace ninguna manifestación sobre el no pago de la renta del mes de ABRIL DE 2.019, y mucho menos que la renta no se ha reajustado desde enero de 2.019; como lo indica el artículo 891 ibídem; Ya que, de ser así, nos encontraríamos no solo ante la cesión de la posición jurídica contractual, sino ante la cesión de UN CRÉDITO derivado del no pago de la renta del mes de abril de 2.019 y los reajustes de la renta desde el mes de enero de 2.019. Lo cual no es cierto. Por estas razones la sociedad demandante carece de legitimación para exigir el pago de la renta del mes de abril de 2.019 si efectivamente se debiera, así como el valor del reajuste del valor de la renta desde enero de 2.019 a la fecha. Obligaciones absolutamente inexistentes.

4. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DESTINADO PARA LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL, como consecuencia del contrato de arrendamiento celebrado por la señora VILMA CONSUELO CORTES CUBILLOS como ARRENDADORA y el Señor ALFONSO CALDAS GONZALEZ como ARRENDATARIO del local situado en la carrera 19 No. 33 – 34 barrio Teusaquillo de la ciudad de Bogotá, el día 22 de enero de 2.014

Sustento esta excepción en el hecho de haber transcurrido más de cinco (5) años, de haberse entregado en arrendamiento parte de la casa situada en la carrera 19 No. 33 – 34 para que se desarrolle una actividad empresarial con el establecimiento de comercio FERRETERIA Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, supuestamente sin contar con el consentimiento previo del ARRENDADOR Jairo Manrique Rocha, como lo establece la Cláusula OCTAVA del documento suscrito el 16 de septiembre de 2.002.

Lo cierto Señor Juez, fue EL CONSENTIMIENTO expresado por el señor Jairo Manrique Rocha a la señora VILMA CONSUELO CORTES CUBILLOS para que diera en arrendamiento el local comercial situado en el primer piso de la Casa situada en la Carrera 19 No. 33 – 34 de Bogotá. y a partir del 22

de enero de 2.014 viene funcionando un local comercial de ferretería y venta de materiales para construcción, de propiedad del señor Alfonso Caldas González (q.e.p.d).

Ahora, después de más de cinco (5) años; la cesionaria Preuniversitario Experiencia a la U S.A.S. demanda el incumplimiento del contrato de arrendamiento por violación de la cláusula octava, como consecuencia de un subarriendo, y desconocer de esta manera las modificaciones expresas y verbales acordadas por las partes iniciales del contrato; cuyo ARRENDADOR acepto y autorizo hace más de cinco (5) años, el subarriendo del inmueble y por ende una modificación a las estipulaciones contractuales.

La sociedad CESIONARIA del contrato de arrendamiento debe asumir que su posición jurídica contractual, solo produce efectos desde su celebración respecto del contratante cedente y cesionario (17 de julio de 2.019) y respecto del contratante cedido (Arrendatarios) solo produce efectos desde la notificación de la cesión (artículo 894 del código de comercio); mal puede la demandante pretender hacer un riguroso estudio de la ejecución del contrato desde sus inicios a fin de establecer posibles incumplimientos

Las anteriores excepciones se demuestran con las siguientes:

PRUEBAS

Con el fin de demostrar los hechos de las excepciones formuladas y de desvirtuar los hechos en que se fundan las pretensiones de la parte demandante, me permito solicitar al Señor Juez, tener como tales, y darles el valor que les corresponde a las siguientes pruebas:

1. Comprobante de pago o renta de los meses de enero a julio de 2.019 cancelado el ultimo día del mes anterior al señor LUIS JAIRO MANRIQUE ROCHA. En siete comprobantes de pago.
2. Comprobante de pago de la renta del mes de agosto de 2.019 a junio de 2.020 realizados mediante depósito en el banco de Occidente por valor

- de \$1.629.000; con excepción de los meses de abril y mayo de 2020, por un valor de \$800.000 y \$830.000, por cuanto el inmueble no se podía utilizar para el desarrollo de actividad comercial alguna como consecuencia de la cuarentena de salud o aislamiento social obligatorio.
3. Copia de la comunicación enviada al mail de la empresa PREUNIVERSITARIO EXPERIENCIA A LA U S.A.S. el pasado 2 de abril de 2.020 en la cual se le solicita un descuento del 50% del valor de la renta, como consecuencia de la cuarentena sanitaria decretada por el Gobierno Nacional a raíz de la pandemia causada por el virus COVID-19, y la imposibilidad de utilizar y/o gozar mediante la explotación comercialmente el inmueble arrendado situado en la carrera 19 No. 33 – 34 de Bogotá.
 4. Comunicación de fecha 15 de agosto de 2019 enviada por la señora Vilma Consuelo Cortes Cubillos a la sociedad Preuniversario experiencia a la U S.A.S., ofreciendo un incremento del canon de arrendamiento para la vigencia de la renovación del contrato a partir de enero de 2020 como se acostumbraba realizar por las partes contratantes.
 5. Comunicación de PREUNIVERSITARIO EXPERIENCIA A LA U s.a.s. en la cual manifiestan que NO ACEPTAN la propuesta de incremento del valor de la renta y que la única propuesta válida es un canon de \$4.000.000, a partir de septiembre de 2.019 y un nuevo contrato por dos (2) años no prorrogables.

TESTIMONIOS

Sírvase Señor Juez, señalar fecha y hora para recibir el testimonio de la señora MAGDALENA SUAREZ DAZA, mayor de edad, con domicilio en la Calle 36 No. 2 B – 35, Casa 378, barrio Tierra Grata – Soacha de la ciudad de Bogotá. Telefono: 300 5300941
e.mail: suarezdazamagdalen823@gmail.com

Y de la señora ADRIANA JIMENA TOVAR ORTIZ, con domicilio en la carrera 21 No. 33 A – 58, apto. 1207 de la ciudad de Bogotá; quienes podrán declarar sobre la manera como se reajustaba el valor de la renta que los Arrendatarios cancelan por la renta de la casa situada en la carrera 19 No. 33 – 34. Telefono: 3108929899
e.amil: ximetob@gmail.com

NOTIFICACIONES

Las partes pueden ser notificadas en la dirección indicada en el libelo de la demanda.

Por mi parte recibiré notificaciones en la Secretaria de su Despacho o en mi Oficina situada en la Carrera 13 A No. 31 – 71, Apto. 905, Torre A, Parque Central Bavaria de la ciudad de Bogotá.

E.MAIL: lijabeba@hotmail.com

Teléfono 321 4792340

ANEXOS:

Con el presente escrito de contestación de la demanda me permito acompañar los siguientes documentos:

1. Los documentos relacionados en el acápite de pruebas
2. Poder a mi conferido por la señora VILMA CONSUELO CORTES CUBILLOS

Del Señor Juez,

LUIS IGNACIO JIMENEZ ALBA
C.C. No. 79.290.977 de Bogotá
T.P. No. 44.591 C.S.J.

