

Señor (a)

**JUEZ CINCUENTA Y NUEVE (59) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
E.S.D.**

REFERENCIA: **CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE
INMUEBLE ARRENDADO, RADICADO NO. 2021 00690**

PARTES

DEMANDANTE: **CLAUDIA MARCELA COMETTA HERRERA Y YESSIKA
MARYAD ÁLVAREZ COMETTA**

DEMANDADOS: **BRAYAN DÍAZ RAMÍREZ Y JAQUELIN CRUZ GARCÍA**

Respetado Señor Juez,

Nosotros, **BRAYAN DÍAZ RAMÍREZ**, colombiano, mayor de edad, titular de la Cédula de Ciudadanía N° 1.033.741.669, civilmente hábil, domiciliado en la ciudad de Bogotá y **JAQUELIN CRUZ GARCÍA**, colombiana, titular de la Cédula de Ciudadanía N° 52.147.757, hábil civilmente, de igual domicilio, en calidad de DEMANDADOS, nos permitimos dar respuesta a la demanda interpuesta por las ciudadanas **YESSIKA MARYAD ÁLVAREZ COMETTA** y **CLAUDIA MARCELA COMETTA**, colombianas, mayores de edad, titulares de las Cédulas de Ciudadanía N° 1.007.380.792 y N° 52.851.523, en su orden, domiciliadas en Bogotá, en los siguientes términos:

I. **HECHOS:**

PRIMERO: Es parcialmente cierto, pues si bien es verdad que se suscribió un Contrato de Arrendamiento de un Local Comercial, ubicado la Carrera 55 N° 174-09, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-538729, ubicado en la ciudad de Bogotá, entre **YESSIKA MARYAD ÁLVAREZ COMETTA** titular de la Cédula de Ciudadanía N° 1.007.380.792, en calidad de **Arrendadora** y los ciudadanos **BRAYAN DÍAZ RAMÍREZ**, titular de la Cédula de Ciudadanía N° 1.033.741.669, de Bogotá y

JAQUELIN CRUZ GARCÍA, titular de la Cédula de Ciudadanía N° 52.147.757, de igual domicilio, en condición de **Arrendatarios**, NO es cierto que la ciudadana **CLAUDIA MARCELA COMETTA** titular de la cédula de ciudadanía N° 52.851.523, de Bogotá, figure en el documento como Arrendadora, pues nosotros contratamos fue con la señora **YESSIKA MARYAD ÁLVAREZ COMETTA**. Tampoco es cierto que el documento de arrendamiento se haya suscrito por las partes el 18 de junio de junio de 2020, cuando en el contrato se lee claramente que fue firmado el 05 de junio de 2020, por un período de un (01) año contado a partir del día 15 de junio de 2020 hasta el 15 de junio de 2021, de lo cual anexo contrato original.

SEGUNDO: No es cierto, pues de ser así se hubiera estipulado dentro del contrato para evitar futuros inconvenientes, entonces mal pudiera la ciudadana **CLAUDIA MARCELA COMETTA** titular de la cédula de ciudadanía N° 52.851.523 intervenir en un proceso del cual No es parte.

TERCERO: Es cierto que de mutuo acuerdo se estableció, dentro del contrato de arrendamiento, el canon por un valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.800.000, 00)** para pagar en efectivo, los primeros cinco (05) días de cada mes, y como Cláusula adicional se estableció que “por mutuo acuerdo los arrendatarios comienzan pagando UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS, (\$ 1.500.000, 00) hasta que el gobierno dé por finalizada la emergencia sanitaria que se establezca la situación”, valor que hemos ido consignando puntualmente, debido a que la emergencia sanitaria aún no se ha dado por finalizada de manera oficial por parte del gobierno, de lo cual también se anexan copias de los recibos de pago.

CUARTO: Es cierto que el lapso de duración del contrato de arrendamiento es de un año (01), pero NO es cierto que la fecha de inicio sea el 18 de junio de 2020, ni de terminación del contrato sea el 18 de junio de 2021; la fecha que se acordó de mutuo acuerdo y así quedó establecido fue el 15 de junio de 2020 hasta el 15 de junio de 2021, con fecha de pago del canon de arrendamiento los primeros 5 días de cada mes, por lo que rechazamos, negamos y contradecimos la fecha que alega la parte

demandante, pues esa fecha que opone fue falsificada, por ello desconocemos el contenido del contrato que ofrece como prueba.

QUINTO: Es cierto que, en la Cláusula Décima Quinta del contrato de arrendamiento suscrito referente a la terminación y prórroga del contrato, se pactó por las partes lo siguiente: "El presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado. No obstante, si a la fecha del vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a 3 meses a la fecha de vencimiento, de su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término indicado en este documento y siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo", sin embargo, respecto a este punto, no hay ningún documento de notificación firmado por nosotros donde nos demos por notificados del aviso de terminación del contrato, y si existe alguno, se forjó después del tiempo legal para dar aviso.

SEXTO: Es cierto que el uso o destino que se acordó para el local comercial fue para cigarrería, tienda de víveres y comida, sin embargo, en la copia del contrato que poseemos no menciona en ninguna parte que fuera "en un tiempo en el cual no afecte la vecindad", es decir en ese sentido se dio libertad al tiempo en el cual iba a funcionar el negocio, de no ser así no se habría contratado; por lo que esa coletilla no debería existir, fue puesta de manera ilegal adulterando el contenido del contrato. En la copia del contrato de arrendamiento que nosotros poseemos tal mención NO existe, por lo que igualmente desconocemos esa mención.

SÉPTIMO: No es cierto que una eventualidad de proporciones extraordinarias como lo es la enfermedad del Coronavirus (COVID-19), haya dejado de ser trascendental, pues las medidas sanitarias aún no se han levantado de manera oficial por parte del gobierno, y esto nunca se ha constituido en excusa para cambiar el destino del local para el cual fue arrendado, por lo que:

A.- No es cierto que en el local se expendan bebidas embriagantes hasta altas horas de la noche o de la madrugada.

B.- No es cierto que en el local se coloque música a volúmenes y horas inapropiadas, nunca hemos tenido quejas de ningún vecino o cualquier persona que pueda verse afectada.

C.- No es cierto que en el establecimiento de comercio se escuche ruidos, gritos o discusiones y peleas entre clientes, pues el local es de esparcimiento familiar, no se presta ni fomentamos el desorden.

D.- No es cierto que el establecimiento se utilice para prestar atención al público a puerta cerrada, ya que es un local con un propósito muy definido que es el de servir de cigarrería y tienda de víveres y comida, por lo que, es más un área de esparcimiento familiar que de otra cosa, además se debe recordar que se trata de un local comercial no de un apartamento o un área de uso familiar o residencial.

E.- No es cierto que se presenten personas en estado de alicoramiento, que ocupen espacio público, que impidan el paso peatonal, o que hagan sus necesidades fisiológicas en la calle, y si así fuera, eso escaparía a nuestro control porque no podemos responsabilizarnos por las conductas de otras personas.

F.- No es cierto que la policía haya hecho acto de presencia en el local por las actividades que se desarrollan en el local, ni por música a alto volumen, porque nada de eso ha sucedido, si así fuera tendríamos registro de ello, como se mencionó antes se trata de un local donde se vende comida y víveres principalmente.

OCTAVO: De acuerdo con el numeral anterior ninguno de los ordinales que se desprenden de allí se configuran en fundamentos válidos para hacer pensar que se incurrió en incumplimiento de contrato. Por lo que no es cierto que hayamos recibido

y firmado algún escrito donde se manifieste la voluntad de la **Arrendadora** de terminar de manera unilateral el contrato de arrendamiento.

NOVENO: No es cierto que hayamos recibido carta de aviso de terminación unilateral de contrato de arrendamiento, mediante correo certificado de la empresa Servientrega, con fecha 15 de marzo de 2021.

Primero: No es cierto que la **Arrendadora** haya enviado aviso de terminación de contrato, ni que hayamos recibido tal documento, con mas de tres (03) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, pues nunca nos notificaron de tal aviso, para que sea válido tendríamos que haber firmado, si lo presentó fue de manera extemporánea.

Segundo: Si la intención de la **Arrendadora** era la de no prorrogar el contrato y darlo por terminado por qué no utilizo los canales idóneos para tal propósito, No nos hizo saber sus intenciones de manera adecuada y con anticipación.

DÈCIMO: Si bien es cierto que no han transcurrido un mínimo de dos (02) años para invocar el Artículo 518 del Código de Comercio, también es cierto que se produjo una prórroga tácita del contrato de arrendamiento al no avisar oportunamente sobre la terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

ONCEAVO: Al no notificar la **Arrendadora** adecuadamente a sus **Arrendatarios** con una antelación no menor a tres (03) meses, sobre su presunta intención de no renovar más el contrato de arrendamiento se entiende que la intención es prorrogarlo por un período igual al estipulado y en las mismas condiciones en que se suscribió, ello se desprende de la Cláusula Décima Quinta del contrato de Arrendamiento.

DOCEAVO: Es cierto que, a la fecha actual, el local comercial sigue desarrollando sus actividades económicas, pues se entiende que al no avisar con la antelación mínima de tres (03) meses la terminación del contrato de la que se comentó anteriormente, hubo una prórroga tácita del contrato de arrendamiento.

TRECEAVO: No es cierto que en la actualidad se esté incumpliendo con la Cláusula Dos del contrato, referida al pago del canon de arrendamiento, pues la misma se estipuló de la siguiente manera: "SEGUNDA. FORMA DE PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obligan a pagar a el (los) ARRENDADOR (ES) el canon de arriendo acordado, dentro de los primeros 5 días de cada mes () días de cada período contractual, a el (los) ARRENDADOR (ES) o a su orden mediante la siguiente forma de pago EFECTIVO"(Transcrito textualmente del contrato de arrendamiento).

En cuanto al siguiente párrafo en el que se lee dentro del contrato de arrendamiento: *"El canon se aumentará al vencimiento de cada período contractual en un _____ por ciento (%). Si el precio se pagare en cheque, se entenderá el pago satisfecho una vez el banco realice el abono y siempre y cuando el cheque se presente en tiempo en el banco para su pago y dentro del plazo contractual estipulado para el pago".* **Nunca se dijo nada sobre pagos adicionales o aumentos progresivos, por lo que negamos, rechazamos y contradecimos rotundamente que hayamos acordado un aumento del 8% al vencimiento de cada período contractual, ya que el espacio de ese párrafo quedó en blanco y así consta en el contrato original que actualmente tengo en posesión, de lo cual anexo prueba.**

Así mismo en lo que respecta a la Cláusula Décima Cuarta Cláusula Penal se estableció: "el incumplimiento total o parcial por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) de cualquiera de las obligaciones de este contrato lo (s) constituirá (n) en deudor (es) de la otra parte por la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.800.000, 00)**" y resulta que en el contrato de arrendamiento que la Arrendadora ofrece como prueba, la misma cláusula penal aparece adulterada y colocan **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 3.600.000,00)**, es decir, lo doble de lo pactado inicialmente y con un tipo de letra distinto a cuando se firmó el contrato.

Ciudadano Juez, de conformidad con el Artículo 269 del Código General del Proceso y siguientes desconocemos y rechazamos el contenido del Contrato de arrendamiento de la Arrendadora, al haber no hay congruencia y exactitud con la copia del contrato que poseemos, se nota claramente que el contrato de arrendamiento que posee la Arrendadora fue adulterado, por lo que se hace necesario realizarle las pruebas

pertinentes para demostrar su falsedad, con lo que claramente pretende es perjudicarnos, por tal motivo desconocemos y tachamos y de falso el Contrato de Arrendamiento opuesto por la parte demandante.

Igualmente, la Cláusula Décima Sexta que se refiere a los gastos que se generen por la inscripción del documento, también fue adulterada, por cuanto en el contrato de que opone la Arrendadora como prueba establece que corren por cuenta de los Arrendatarios, mientras que en el contrato que nosotros oponemos se establece que los gastos corren por cuenta de "ambas partes por partes iguales" esto, escrito de puño y letra de la Arrendadora.

CATORCEAVO: Es cierto que no se pudo llegar a un acuerdo conciliatorio con la Arrendadora por cuanto, la misma pretendía sacarnos del local de manera ilegal, y apresurada sin dar cumplimiento al contrato, y al ver que el tiempo para solicitar la entrega del inmueble ya le había pasado se aligeró a "mandar los supuestos desahucios o avisos de terminación de contrato" con fechas puestas a conveniencia de ella, de ahí que no hayamos firmado ningún aviso de terminación de contrato, por lo que entendimos que hubo una prórroga tácita del contrato.

II. PRETENSIONES

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante y rogamos al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes EXCEPCIONES DE FONDO y por lo tanto se desatiende lo solicitado por la demandante.

Primera: Rechazamos, negamos y contradecimos el contenido del contrato de arrendamiento opuesto por la demandante como prueba, toda vez que es falso, fue adulterado y por tanto lo desconocemos; de conformidad con los artículos 269 y siguientes del Código General del Proceso, estando dentro de la oportunidad procesal,

manifestamos el desconocimiento de dicho documento, por cuanto fue manipulado y adulterado en varias cláusulas que más adelante y una a una se irán desvirtuando. Aunado a ello, al no haber un aviso de terminación de contrato de arrendamiento, realizado en el tiempo legal y suscrito por los Arrendatarios, como prueba de que fueron notificados adecuadamente, se entiende que hubo una prórroga tácita del contrato de arrendamiento.

Segunda: Al no existir incumplimiento del contrato como se pretende hacer ver con la demanda, mal nos pudieran estar perjudicando con la solicitud del inmueble de manera anticipada, ocasionándonos daños y perjuicios.

Tercera: En cuanto al Hecho Treceavo que aparece en la demanda, en lo que respecta al supuesto aumento del 8% del canon de arrendamiento, es falso, jamás pactamos tal aumento, tampoco se pactó una cláusula penal por el valor de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 3.600.000, 00)**, cosa que también negamos, rechazamos y contradecimos contundentemente, ni el hecho de que los gastos que pudiera generar el documento para su inscripción fuera únicamente de parte de nosotros cuando se acordó que sería gastos divididos en partes iguales para ambas partes; todo se puede cotejar y probar que estamos en la verdad.

Se puede ver en el contrato de arrendamiento opuesto por la parte demandante como prueba, no se corresponde con el contrato que poseemos, **NO hay similitud ni exactitud en las cláusulas: SEGUNDA que se refiere a LA FORMA DE PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO, CLÁUSULA TERCERA que se refiere a la DESTINACIÓN, CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA que se refiere a la ENTREGA, CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA CLÁUSULA PENAL y CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA que se refiere a GASTOS.**

Le solicitamos muy respetuosamente al Juez que se sirva de realizar un cotejo de ambos contratos; tachamos y desconocemos el Contrato de Arrendamiento opuesto por la demandante, ya que el mismo fue claramente adulterado, por lo que de conformidad con el artículo 269 y siguientes del Código General del Proceso,

solicitamos la Tacha del Contrato de Arrendamiento presentado como prueba por parte de la demandante y solicitamos no sea tenido en cuenta como prueba.

Cuarta: Al no haber un pronunciamiento oficial por parte del Gobierno Nacional sobre el levantamiento de las medidas de seguridad debido al COVID-19, se entiende que la emergencia nacional continua vigente, por lo que el canon de arrendamiento se mantiene en **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS** (\$ 1.500.000, 00) esto de conformidad con la cláusula adicional, que de mutuo acuerdo suscribieron ambas partes.

Quinta: Hemos venido pagando puntualmente los cánones de arrendamiento acordados, de ahí tengamos el derecho a pronunciarnos en esta contestación de demanda en el tiempo y en la forma que el derecho nos permite.

Sexta: Solicitamos respetuosamente a este Tribunal haga valer El Contrato válidamente suscrito entre las partes y la renovación tácita que se produjo como resultado de no haberse efectuado la notificación correctamente para la terminación del contrato.

Séptima: Solicitamos se condene al pago de las costas y agencias en derecho a la parte demandante, en la cuantía que señale el Juzgado a favor de los demandados y al pago de daños y perjuicios ocasionados.

Octavo: Solicitamos fehacientemente y de manera respetuosa a este Despacho no tomar en cuenta el Contrato de Arrendamiento presentado por la demandante, por ser falso, por haber sido adulterado y por tanto lo Desconocemos y si fuere el caso, iniciar un proceso penal por falsificación y adulteración de documento.

Noveno: Finalmente solicitamos a este Tribunal, hacer valer nuestro derecho y nos permita seguir en Arrendamiento en el local objeto de la demanda, hasta que el período

finalice, es decir, hasta el 15 de junio del año 2022, fecha en la cual haremos la entrega formal del inmueble.

I. FUNDAMENTO DE DERECHO

La presente contestación de demanda se fundamenta en:

Artículo 96 y siguientes, 269 y siguientes, 273, 384 y siguientes del Código General del proceso y Artículos 515 y siguientes del Código de Comercio, y demás normas complementarias.

VI. PRUEBAS

Sírvase Señor Juez decretar y tener como pruebas los siguientes instrumentos:

- 1.- Original del Contrato de arrendamiento suscrito el 05 de junio de 2020, sobre bien inmueble (local comercial), ubicado en la Carrera 55 N° 174-09, en la Notaría 40 del Circulo de Bogotá.
- 2.- Recibos de pago de correspondientes a los cánones de arrendamiento del local.

V. COMPETENCIA:

Señor Juez, es de su competencia saber de la presente contestación por estar conociendo de la demanda principal estipulada en el asunto de la referencia.

VI. NOTIFICACIONES:

Para efectos de notificaciones, ténganse en cuenta Señor(a) Juez las siguientes direcciones físicas y electrónicas:

PARTE DEMANDANTE:

Yessika Maryad Álvarez Cometta: En la 14329 Haynes Street, Van Nuys, Los Ángeles California - Circle 91401

(Estados Unidos) y/o en la Carrera 55 N° 174 - 09 apartamento del piso segundo de la ciudad de Bogotá.2

Correo electrónico: yessika9929@hotmail.com

Claudia Marcela Cometta Herrera: En la 14329 Haynes Street, Van Nuys, Los Angeles California - Circle 91401

(Estados Unidos) y/o En la Carrera 55 N° 174 - 09 apartamento del piso segundo de la ciudad de Bogotá.

Correo electrónico: marcelacometta@hotmail.com

Al suscrito apoderado en la Calle 124 N° 48 - 40 apartamento 201 de la ciudad de Bogotá.

Teléfono: 3204262579.

Correo electrónico: andresfalfonsof@hotmail.com

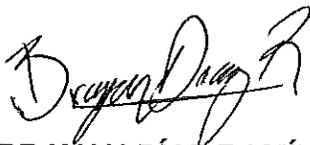
PARTE DEMANDADA:

Brayan Díaz Ramírez: En la Carrera 55 N° 174 - 09 local número uno de la ciudad de Bogotá.

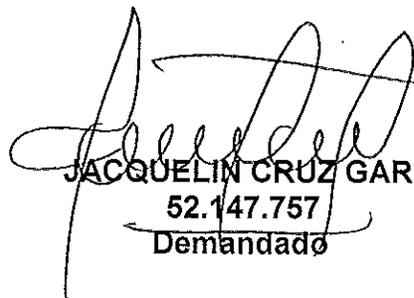
Correo electrónico: jacuelincruz74@gmail.com

Jaquelin Cruz García: En la Carrera 55 N° 174 - 09 local número uno de la ciudad de Bogotá.

Correo electrónico: jacuelincruz74@gmail.com



BRAYAN DÍAZ RAMÍREZ
N° 1.033.741.669
Demandado



JACQUELIN CRUZ GARCÍA
52.147.757
Demandado