

Contestación de Demanda Referencia:110014003082-2022-01333-00

David Naar <naar.david13@gmail.com>

Jue 23/02/2023 16:21

Para: Juzgado 82 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

DAVID NAAR SÁNCHEZ, abogado en ejercicio, mayor y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado judicial de los demandados FELIX MARTINEZ PINEDA, ANDREA DEL PILAR VELASCO NIETO y ELSA MARÍA NIETO DE VELASCO, mayores de edad, los dos primeros residentes y domiciliados en la ciudad de Toronto - Canadá y la última en la ciudad de Bogotá, tal como se acredita en los poderes que se anexan con esta contestación, encontrándome dentro del término del traslado, por medio del presente me permito dar CONTESTACIÓN A LA DEMANDA de la referencia la cual adjunto, junto poderes y pruebas.

--

David Naar Sánchez

CO Founder & CEO

Teléfono:571 7431932

Movil: 301 2343734

Avenida el Dorado N 68 C 61 Oficina 414

Sede Norte;Calle 93 - 11 A 28 Centro Empresarial Capital Park 93 Oficina 601. Web

Site: www.columbuslaws.com

Bogotá Colombia

poder especial mensaje de datos

1 mensaje

ACTIVE CARS VELASCO NIETO <directoracademias@hotmail.com>

21 de febrero de 2023, 16:15

Para: abogado naar <naar.david13@gmail.com>

Señor

JUEZ OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL

(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá

E. S. D.

Asunto: Poder Especial

Referencia: Restitución de Inmueble Arrendado.

Demandantes: ANA DEL PILAR PAIPILLA ROZO, PAOLA CAROLINA BARAHORA PAIPILLA, NIDIA PATRICIA BARAHONA PAIPILLA y DAVID BARAHONA PAIPILLA en su condición de sucesores de la señora NYDIA CARMENZA PAIPILLA ROZO (q.e.p.d).

Demandados: ANDREA DEL PILAR VELASCO NIETO, FELIX MARTÍNEZ PINEDA y ELSA MARÍA NIETO DE VELASCO

Radicado:110014003082-2022-01333-00

ANDREA DEL PILAR VELASCO NIETO, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Toronto – Canadá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52198173 expedida en BOGOTA, actuando en nombre propio por medio del presente escrito confiero poder ESPECIAL, AMPLIO y SUFICIENTE al doctor DAVID NAAR SÁNCHEZ, identificado con la cedula de ciudadanía número 80.771.081 de Bogotá, y portador de la tarjeta profesional de abogado número 180.495 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que obrando en mi nombre y representación actúe como mi apoderado judicial en defensa de mis intereses dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en mi contra que cursa en su Despacho bajo el radicado **110014003082-2022-01333-00**, siendo las demandantes ANA DEL PILAR PAIPILLA ROZO, PAOLA CAROLINA BARAHORA PAIPILLA, NIDIA PATRICIA BARAHONA PAIPILLA y DAVID BARAHONA PAIPILLA en su condición de sucesores de la señora NYDIA CARMENZA PAIPILLA ROZO (q.e.p.d).

Mi apoderado queda ampliamente facultado conforme a lo previsto por el artículo 77 de la Ley 1564 de 2012 y, expresamente para desistir, recibir, conciliar, transigir, renunciar, sustituir y reasumir el presente poder y, en fin, podrá realizar todas las actividades necesarias para el cabal desarrollo del presente mandato.

El presente poder se otorga en los términos y con las formalidades establecidas en el Artículo 5 de la Ley 2213 de 2022 y se remite a través de mi correo electrónico personal directoracademias@hotmail.com. El correo electrónico del doctor DAVID NAAR SÁNCHEZ, registrado en el Registro Nacional de Abogados es naar.david13@gmail.com.

Cordialmente:

ANDREA DEL PILAR VELASCO NIETO

C.C No: 52198173 de Bogotá D.C.

Acepto;

DAVID NAAR SÁNCHEZ

C.C No: 80.771.081 de Bogotá

T.P. No: 180.495 del Consejo Superior de la J.

Bogotá, 22 de febrero de 2023

Señor

JUEZ OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL

(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá)

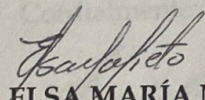
E. S. D.

Referencia: Poder Especial

ELSA MARÍA NIETO DE VELASCO, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.771.135 expedida en Bogotá, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito confiero poder ESPECIAL, AMPLIO y SUFICIENTE al doctor DAVID NAAR SÁNCHEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.771.081 de Bogotá, y portador de la tarjeta profesional de abogado número 180.495 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que obrando en mi nombre y representación actúe como mi apoderado judicial en defensa de mis intereses dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en mi contra que cursa en su Despacho bajo el radicado 110014003082-2022-01333-00, siendo las demandantes ANA DEL PILAR PAIPILLA ROZO, PAOLA CAROLINA BARAHORA PAIPILLA, NIDIA PATRICIA BARAHONA PAIPILLA y DAVID BARAHONA PAIPILLA en su condición de sucesores de la señora NYDIA CARMENZA PAIPILLA ROZO (q.e.p.d).

Mi apoderado queda ampliamente facultado conforme a lo previsto por el artículo 77 de la Ley 1564 de 2012 y, expresamente para desistir, recibir, conciliar, transigir, renunciar, sustituir y reasumir el presente poder y, en fin, podrá realizar todas las actividades necesarias para el cabal desarrollo del presente mandato.

Cordialmente:



ELSA MARÍA NIETO DE VELASCO

C.C No: 41.771.135 de Bogotá

Acepto;

DAVID NAAR SÁNCHEZ

C.C No: 80.771.081 de Bogotá

T,P. No: 180.495 del Consejo Superior de la J.





David Naar <naar.david13@gmail.com>

poder especial mensaje de datos

1 mensaje

felix martinez pineda <femapi17@hotmail.com>
Para: David Naar <naar.david13@gmail.com>

21 de febrero de 2023, 16:24

Señor

JUEZ OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL**(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá)**

E. S. D.

Asunto: Poder Especial

Referencia: Restitución de Inmueble Arrendado.**Demandantes:** ANA DEL PILAR PAIPILLA ROZO, PAOLA CAROLINA BARAHORA PAIPILLA, NIDIA PATRICIA BARAHONA PAIPILLA y DAVID BARAHONA PAIPILLA en su condición de sucesores de la señora NYDIA CARMENZA PAIPILLA ROZO (q.e.p.d).**Demandados:** ANDREA DEL PILAR VELASCO NIETO, FELIX MARTÍNEZ PINEDA y ELSA MARÍA NIETO DE VELASCO**Radicado:110014003082-2022-01333-00**

FELIX MARTÍNEZ PINEDA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Toronto – Canadá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79571702 expedida en Bogotá, actuando en nombre propio por medio del presente escrito confiero poder ESPECIAL, AMPLIO y SUFICIENTE al doctor DAVID NAAR SÁNCHEZ, identificado con la cedula de ciudadanía número 80.771.081 de Bogotá, y portador de la tarjeta profesional de abogado número 180.495 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que obrando en mi nombre y representación actúe como mi apoderado judicial en defensa de mis intereses dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en mi contra que cursa en su Despacho bajo el radicado **110014003082-2022-01333-00**, siendo las demandantes ANA DEL PILAR PAIPILLA ROZO, PAOLA CAROLINA BARAHORA PAIPILLA, NIDIA PATRICIA BARAHONA PAIPILLA y DAVID BARAHONA PAIPILLA en su condición de sucesores de la señora NYDIA CARMENZA PAIPILLA ROZO (q.e.p.d).

Mi apoderado queda ampliamente facultado conforme a lo previsto por el artículo 77 de la Ley 1564 de 2012 y, expresamente para desistir, recibir, conciliar, transigir, renunciar, sustituir y reasumir el presente poder y, en fin, podrá realizar todas las actividades necesarias para el cabal desarrollo del presente mandato.

El presente poder se otorga en los términos y con las formalidades establecidas en el Artículo 5 de la Ley 2213 de 2022 y se remite a través de mi correo electrónico personal femapi17@hotmail.com . El correo electrónico del doctor DAVID NAAR SÁNCHEZ, registrado en el Registro Nacional de Abogados es naar.david13@gmail.com.

Cordialmente:

FELIX MARTÍNEZ PINEDA
C.C No: 79571702 de Bogotá D.C.

Acepto;

DAVID NAAR SÁNCHEZ
C.C No: 80.771.081 de Bogotá
T.P. No: 180.495 del Consejo Superior de la J.



David Naar <naar.david13@gmail.com>

Contrato de Arrendamiento Local Niza

1 mensaje

David Naar <naar.david13@gmail.com>

3 de agosto de 2022, 6:33

Para: David Barahona Paipilla <davidbarahona_paipilla@hotmail.com>

Cc: dileyin beltran <automidwayadmi@hotmail.com>, ACTIVE CARS VELASCO NIETO

<directoracademias@hotmail.com>, Eglett Suarez Sanchez <suarez.eglett@gmail.com>, ACTIVE CARS - Contabilidad

<soportes_contables@activecars.com.co>

Estimado David, reciba un cordial saludo

El presente correo electrónico con el fin de reiterarle nuestro compromiso, y constante esfuerzo en la búsqueda de Local Comercial para ubicar nuestro establecimiento, ya que este tipo de establecimiento, tiene una condición especial por la secretaría de educación, no obstante se debe tener en cuenta que el contrato actualmente se encuentra vigente de acuerdo a los siguientes argumentos:

Resulta necesario hacer claridad que el arrendamiento de locales comerciales tiene una reglamentación especial, que tiene por finalidad proteger al comerciante o arrendatario que ha invertido importantes recursos en sus negocios, por lo que se genera la obligación de renovar el contrato en ciertas circunstancias.

Ahora bien, todos conocemos que en la mayoría de los contratos, la renovación depende la voluntad de las partes, pero en el caso de arrendamiento de locales comerciales la ley impone su renovación en determinadas circunstancias que consagra el artículo 518 del código de comercio colombiano, de tal manera, se establece que luego de dos años de arrendamiento el arrendatario adquiere el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, y el arrendatario la obligación de renovarlo, dicho de otra manera, si el comerciante lleva menos de dos años de arrendamiento, el propietario del local no está obligado legalmente a renovarle el contrato.

Por lo tanto, nosotros como arrendatarios tenemos el derecho a que se nos renueve el contrato de arrendamiento del local comercial, si se dan las siguientes circunstancias, de acuerdo a la sentencia de la sala civil de la Corte suprema de justicia:

- Que se haya ocupado a título de arrendamiento el inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio, por no menos de dos años consecutivos.
- Que dicho predio haya sido explotado durante ese tiempo.
- Que se haya vencido el contrato de arrendamiento.
- Y por último, que no se presente alguna de las situaciones que señalan los tres numerales del artículo 518 precitadas.

En conclusión, una vez se cumplan estas condiciones surge el derecho del arrendatario a que se le renueve

el contrato de arrendamiento, y desde luego, surge para el arrendador la obligación de renovar el contrato. Es así como derecho a la renovación del contrato de arrendamiento de un local comercial impone una limitación a la voluntad contractual, puesto que el arrendador no puede terminar ese contrato de forma libre y menos arbitraria, como bien lo expone la Corte suprema de justicia en la sentencia antes referida SC2500-2021 con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa:

“La concepción absolutista del derecho a la propiedad y de la autonomía de la voluntad debe ceder ante el orden público. Los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, así lo contemplan. Nada distinto a la posición pacífica que la Corte ha adoptado sobre el particular.”

Más adelante señala la sala civil:

“En especial, los artículos 518 y 520 estatuyen los mecanismos para amparar, en la medida de lo posible, la estabilidad del bien mercantil y contener los despropósitos del arrendador. Consagran, respectivamente, dos prerrogativas entrelazadas, sucesivas y con diferente grado de protección; una, principal, el derecho a la renovación que privilegia la continuidad del goce del establecimiento. Otra, subsidiaria, el desahucio, para hipótesis excepcionales que buscan evitar mayores traumatismos a la actividad del empresario, al verse compelido a dejar el lugar en donde la desarrollaba. Así se evita “que el empresario sea injustificada y caprichosamente despojado de ese bien por parte del propietario”.

Es así como resulta de claridad meridiana el derecho que tiene el arrendatario a que le sea renovado el contrato de arrendamiento, aún contra la voluntad del arrendador, siempre y cuando se den los presupuestos legales que impone el artículo 518 del código de comercio.

Para el caso particular, su notificación de terminación no se configura en las situaciones del artículo 518 del código de comercio, por lo tanto el contrato actualmente está vigente por ser renovado conforme a los argumentos señalados.

Por último y no de menor importancia, rechazamos cualquier acto de perturbación que atenten contra la Vacua Possessio, y la integridad de nuestros funcionarios, so pena de acudir a las instancias legales pertinentes.

Reiteramos nuestra disposición y cumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

Sin más a que hacer referencia

Cordialmente

--

David Naar Sánchez
CO Founder & CEO
Teléfono: 571 7431932
Movil: 301 2343734

Avenida el Dorado N 68 C 61 Oficina 414

Sede Norte; Calle 93 - 11 A 28 Centro Empresarial Capital Park 93 Oficina 601. Web Site: www.columbuslaws.com
Bogotá Colombia



Señor:

JUEZ OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL

(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá)

E. S. D.

Referencia: 110014003082-2022-01333-00

DAVID NAAR SÁNCHEZ, abogado en ejercicio, mayor y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado judicial de los demandados FELIX MARTINEZ PINEDA, ANDREA DEL PILAR VELASCO NIETO y ELSA MARÍA NIETO DE VELASCO, mayores de edad, los dos primeros residentes y domiciliados en la ciudad de Toronto - Canadá y la última en la ciudad de Bogotá, tal como se acredita en los poderes que se anexan con esta contestación, encontrándome dentro del término del traslado, por medio del presente me permito dar CONTESTACIÓN A LA DEMANDA de la referencia y proponer las correspondientes excepciones de mérito, en los siguientes términos:

1. EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

En relación con los hechos esbozados por la demandante en el escrito de demanda, procederemos a pronunciarnos así:

3.1. Es parcialmente cierto. ELSA MARÍA NIETO DE VELASCO aparece en el contrato de arrendamiento como coarrendataria, pero no firmó dicho contrato.

3.2. Cierto, conforme a tenor literal del contrato de arrendamiento.

3.3. Cierto, conforme a tenor literal del contrato de arrendamiento.

3.4. Cierto, conforme a tenor literal del contrato de arrendamiento.



3.5. Ciertamente, conforme a tenor literal del contrato de arrendamiento.

3.6. No nos consta, que se pruebe.

3.7. Ciertamente, conforme al documento que se adjuntó con la demanda.

3.8. Ciertamente, conforme al documento que se adjuntó con la demanda.

3.9. No nos consta, que se pruebe.

3.10 Ciertamente, conforme a los folios de matrícula inmobiliaria allegados.

3.11. No es cierto. En principio se hacían los pagos por medio de cheque girado a nombre de quien era autorizado por NIDIA CARMENZA PAIPILLA ROZO (q.e.p.d). Con posterioridad, se acordó de manera verbal el pago mediante consignación o transferencia en dicha cuenta bancaria.

3.12. No es cierto. No se ha configurado ningún incumplimiento, está afirmación es una apreciación personal de la parte demandante. Si bien los pagos se efectuaron con posterioridad a los 5 días de cada mes, lo cierto es que, tal circunstancia obedeció a la aquiescencia del arrendado, tanto, que a la fecha estamos completamente al día por ese concepto.

3.13. No es un hecho, es la reproducción de una norma jurídica.

2. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Nos oponemos a que se declare la prosperidad de las pretensiones de la demanda en los siguientes términos:

A la pretensión “PRIMERA”, toda vez que se mis representados se encuentran al día en el pago de los cánones de arrendamiento, por tanto, no existe incumplimiento del contrato.



A la pretensión “SEGUNDA”, porque no se ha incumplimiento el pago de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales objeto del contrato.

A la pretensión “TERCERA”, no hay lugar a la restitución de los locales comerciales, puesto que, no se configura el incumplimiento del contrato de arrendamiento solicitado.

3. CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 515 del Código de Comercio prevé la regulación del establecimiento de comercio y su protección legal e indica que se trata de “...un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa”. Definición de la cual se advierte con claridad que con la palabra local se hace referencia al inmueble que se utiliza para desarrollar en él una actividad comercial.

De tal norma se infiere una dualidad de conceptos: local y establecimiento de comercio, para entrar a establecer una protección legal de éste frente al propietario de aquel, porque habiendo ocupado el empresario el local al menos dos años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio, surge el derecho a la renovación, salvo las causales previstas por los numerales 2 y 3 del artículo 518 del C. de Co., esto es, cuando: “...2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario; y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.

A su turno, el artículo 518 del Código de Comercio, dispone:

“DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;



2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."

De las normas administrativas y legales, así como de la jurisprudencia citada, puede concluirse que el Centro de Enseñanza ACTIVE CARS, es un establecimiento de comercio de propiedad de los demandados FELIX MARTINEZ PINEDA, ANDREA DEL PILAR VELASCO NIETO, es apenas un local especialmente construido y acondicionado para ejercer en él una actividad comercial regulada especialmente.

4. EXCEPCIONES DE MÉRITO

4.1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación en la causa se define como un presupuesto de la pretensión o de la oposición para efectos de obtener sentencia de fondo, consistente en la facultad que otorga la ley al demandante y al demandado para perseguir judicialmente una pretensión o para responderla y contradecirla válidamente, según sea el caso.

El concepto de legitimación en la causa suele confundirse con el de interés sustancial para obrar, atinente éste último al motivo serio, actual, particular y subjetivo que asiste a las partes con la finalidad de que, a través de una sentencia de fondo, se resuelvan las peticiones u oposiciones invocadas en la demanda y en la contestación de la misma.

Respecto de la diferencia existente entre estos dos conceptos, la doctrina nacional señala lo siguiente:

"En procesos civiles, laborales y contencioso-administrativos, esta condición o cualidad que constituye la legitimación en la causa, se refiere a la relación sustancial que se pretende que exista entre las partes del proceso y el interés sustancial en litigio o que es el objeto de la decisión reclamada. Se puede tener legitimación en la causa, pero no el derecho sustancial pretendido.



"(...) En los procesos contenciosos, la legitimación en la causa consiste, respecto del demandante, en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está legitimada para que por sentencia de fondo o mérito se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda, y respecto del demandado en ser la persona que conforme a la ley

sustancial está legitimada para discutir u oponerse a dicha pretensión del demandante (...)."

"c) El demandado tiene siempre interés sustancial para actuar en toda clase de procesos contenciosos, puesto que el demandante pretende obligarlo o vincularlo con la sentencia y por cuanto aquél tiene interés sustancial serio y actual en oponerse. Pero puede ocurrir que a pesar de ello el demandado carezca de legitimación en la causa, por no ser la persona que conforme a la ley deba discutir las pretensiones del demandante, aunque tenga interés sustancial para defenderse y oponerse a la demanda (...).

"d) En cambio, si el demandado tiene legitimación en la causa, por ser la persona que conforme a la ley sustancial puede discutir la pretensión del demandante, también tendrá interés sustancial serio y actual para tal discusión; no se concibe que tenga aquélla sin éste"¹ (resalta la Sala).

4.1.1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE ANA DEL PILAR PAIPILLA ROZO.

La presente excepción se sustenta en que la señora ANA DEL PILAR PAIPILLA ROZO tiene la calidad de propietaria del 50% de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, tal como consta en los folios de matrícula inmobiliaria, no obstante, no suscribió dicho contrato, es decir, no tiene la calidad de arrendadora dentro del contrato de arrendamiento, por tanto, no tiene legitimación en la causa por pasiva para demandar a mis representados.

En consecuencia, solicito se declare la terminación del proceso respecto de dicha persona, ya que, a pesar de ser propietaria de tales inmuebles, no suscribió el

¹ DEVIS ECHANDÍA Hernando. "Compendio de Derecho Procesal Tomo I, Teoría General del Proceso". Edit. ABC Bogotá, 1981; 8ª ed., págs. 276 – 281.



contrato de arrendamiento, por ende, no tiene la facultad para ser parte demandante en el presente asunto.

4.1.2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE ELSA MARÍA NIETO DE VELASCO.

Al respecto, es necesario precisar que ELSA MARÍA NIETO DE VELASCO es mencionada en el contrato de arrendamiento como coarrendataria, sin embargo, no suscribió dicho documento, como se observa al tenor literal del documento anexo con la demanda. Dicho en otras palabras, no tiene la calidad de coarrendataria y no es obligada en la relación contractual.

En tal sentido, no tiene legitimación en la causa por pasiva para ser demandada, es decir, no tiene la facultad para ser sujeto pasivo de este proceso.

Por consiguiente, solicito se declare la terminación del proceso respecto de ELSA MARÍA NIETO DE VELASCO.

4.2. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

En cuanto a la causal de restitución invocada por los actores - arrendadores, según los hechos narrados en la demanda, refiere (i) a la mora en el pago del canon de arrendamiento unido al pago extemporáneo de estos.

Como primera medida, será necesario tener en cuenta que el contrato de arrendamiento objeto del presente asunto es uno de materia comercial, pues los inmuebles arrendados fueron ocupados para una actividad de dicha naturaleza y desplegada por el establecimiento de comercio de propiedad del Centro de Enseñanza Automovilística CARROS ACTIVOS SAS, cuya única es accionista y representante legal es la demandada ANDREA DEL PILAR VELASCO NIETO. En esos términos consta en el certificado de existencia y representación legal adjunto:



"QUE LA SOCIEDAD TIENE MATRICULADOS LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS:

NOMBRE: CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA CARROS ACTIVOS S A S

MATRICULA NO : 02215580 DE 18 DE MAYO DE 2012

RENOVACION DE LA MATRICULA: EL 16 DE MARZO DE 2021

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2021

DIRECCION : TRANSVERSAL 60 NUMERO 124 - 68 LOCAL 2268

TELEFONO : 2713200

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL : DIRECTORACADEMIAS@HOTMAIL.COM".

Aunado a lo anterior, se observa de la cláusula 4 del contrato de arrendamiento que al tenor literal reza: *"4. Los locales dados en arriendo será destino para el funcionamiento de un Instituto Técnico Academia de Conducción exclusivamente"*.

Es decir que los inmuebles están siendo ocupados con el establecimiento de comercio de titularidad de la demandado por espacio superior a dos (2) años, debe decirse entonces que al caso es aplicable lo dispuesto en el artículo 518 del C. Comercio que establece la protección al empresario,' tendiente al derecho de renovación del contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

"El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva".*



De conformidad con lo anterior, es claro que el contrato de arrendamiento comercial suscrito entre las partes dentro del presente asunto, en principio, el arrendatario tiene derecho a su renovación, pues el empresario-arrendatario, se encontraba cobijado por aquel derecho contenido en el artículo 518 del C. de Comercio, ya que llevaba en el inmueble un lapso superior a los dos años indicados en la norma, ya que este inició en octubre de 2011.

No obstante lo anterior, la normativa transcrita hace la salvedad en tres casos concretos sobre los cuales no procede aquel derecho, de los cuales se hará mención al señalado en el numeral 1 de aquella normatividad, que es el que fue invocado como causal de terminación del contrato por los demandantes y que establece que no habrá derecho a la renovación del contrato cuando quiera que el arrendatario haya incumplido el contrato.

En este caso, la parte demandante fincó sus pretensiones de restitución de la tenencia de los bienes dados en arrendamiento, en el incumplimiento del contrato por la parte demandada, sustentado en que a lo largo de su ejecución existieron meses en los que el pagó el canon acordado no se efectuó dentro de los cinco días de cada mes, sino que pagaba en fechas posteriores.

Frente a lo anterior, será necesario precisar que la clausula 6 del contrato de arrendamiento dispone:

“6.- Los arrendatarios pagarán a los Arrendadores el precio o renta estipulado en la cláusula tercera de este contrato anticipadamente, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes de cada periodo. Si así no lo hicieran aquellos, el Arrendador podrá dar unilateralmente por terminado el arriendo y exigir la inmediata restitución de los locales comercial objeto del presente contrato, sin necesidad de aviso o requerimiento alguno, pues los arrendatarios renuncian desde ahora a ellos. Es entendido que si los Arrendadores recibieran el precio o renta después de los cinco (5) días que tienen los arrendatarios para pagarlos; Tal hecho no constituirá la prórroga de dicho plazo, ni renovación del contrato, pues lo que aquí



contratamos, no tenemos por ello intención de prorrogar dicho plazo, ni de renovar. Por lo cual, tal hecho no perjudicará la acción de lanzamiento."

Ahora bien, del material probatorio allegado con la demanda y de lo aportado con esta contestación es claro que, algunos cánones de arrendamiento se pagaron en fecha posterior a los 5 días de cada mes. Sin embargo, dicha situación obedece a que desde el inicio del contrato la arrendataria de ese momento – NIDIA CARMENZA PAIPILLA ROZO (q.e.p.d) -, siempre lo consintió sin que presentara objeción o inconformidad alguna. Una vez falleció se acordó que el valor de los arriendos se aparía a la cuenta bancaria de la otra propietaria del inmueble que no había suscrito el contrato. No obstante, tal persona también recibió los pagos en fechas posteriores mostrando completa aquiescencia sobre el particular.

Respecto a las consecuencias por él pago del precio por fuera del término convencional del contrato de arrendamiento, la doctrina ha señalado que:

"Hemos expresado que la obligación del arrendatario es la de pagar la renta o precio dentro del término que se acuerde en el contrato, o, a falta de estipulación, según las reglas del artículo 2002 del Código Civil. Empero, suele suceder que el arrendatario cumpla sus obligaciones fuera del término establecido en el contrato, y, por ende, ¿se podrá demandar la restitución judicial de la cosa arrendada? Es frecuente observar como en los estrados judiciales se formulan acciones con fundamento en situaciones como la que nos ocupa. Y, en realidad, no hay uniformidad de criterio sobre el particular. ~ . Personalmente, nos inclinamos por considerar que si en un principio se da la mora, luego, con la conducta del arrendador, al recibir las rentas atrasadas, libera al arrendatario de la mora en que se había colocado. Nuestra apreciación tiene su respaldo en el fenómeno de la esencialidad del término, que hace relación directa con la naturaleza del contrato y con la actitud que, en desarrollo del mismo asuman las partes, dirigidas a una determinada finalidad. Si el contrato es una ley para las partes, las conductas de estas, de aceptación expresa o tácita, también tienen una importancia relevante en el desenvolvimiento del negocio jurídico. La mora puede ser definida como una conducta contraria a derecho. Pues bien: el cumplimiento inexacto, que encuentra su primera hipótesis en la mora del deudor, tiene su expresión general en el cumplimiento no conforme a los requisitos de la ley o del contrato. Sin embargo, si es el mismo acreedor el que, mediando un acto positivo de aceptación, recibe el valor del crédito, fuera del tiempo, está



conviniendo, sin alterar los alcances del negocio, en el pago, y, por consiguiente, impone una conducta tendiente a debilitar o desaparecer el quebrantamiento inicial del contrato. Hay una voluntad expresa o tácita del arrendador que, como tal, se refleja en la esencia del término, particularmente en la actitud contractual de las partes.

(...)

Además, la mora presupone otro aspecto importante, la exigibilidad de la obligación. Si una obligación no es exigible no se puede decir que opera el fenómeno de la mora. Si el arrendador recibe el pago de la renta, en cualquier momento y antes de intentar la acción de restitución por la vía judicial, deja de hacerse exigible la renta. Al ejercitar el cobro, consiguientemente, le resta eficacia a la facultad de demandar el cumplimiento de la obligación o la entrega de la cosa por cuanto se ha compensado la demora".²

De acuerdo a lo anterior, es claro que si en ejecución del contrato de arrendamiento, el arrendatario paga por fuera del término establecido en el contrato incurre en su incumplimiento. de acuerdo a lo establecido en el numeral 1 del artículo 9 de la ley 820 del 2003. según el cual una de las obligaciones del arrendatario refiere a "Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido", aplicable al caso de arrendamiento comercial por disposición expresa del artículo 822 del C. de Comercio. Entonces, un presunto incumplimiento autoriza en principio al arrendador para solicitar la restitución del inmueble o de abstenerse de renovar el contrato de arrendamiento comercial de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 518 del C. de Comercio.

Sin embargo, este panorama cambia cuando a pesar de aquel incumplimiento el arrendador consiente en ello. o lo que es lo mismo, recibe el pago atrasado por aquellos cánones sin solicitar la restitución del inmueble, lo que impone, según el criterio doctrinal transcrito, que por el acto de aceptar dichos pagos atrasados. pierde la oportunidad de demandar la restitución del inmueble o negarse a renovar el contrato comercial amparado en aquel o aquellos pagos extemporáneos, pues ha quedado saldada la mora.

² JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ en su obra LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES Y SU PARALELO CON LOS COMERCIALES, página 451.



Así las cosas, es claro que, dentro del presente asunto y según las pruebas obrantes en el expediente, lo que acaeció alude a que desde el inicio del contrato el arrendador, en ocasiones, pagaba los cánones de arrendamiento desconociendo el término pactado en el contrato, es decir, por fuera de los cinco primeros días de cada mes; no obstante aquel incumplimiento se acredita igualmente que, existió desde el inicio del desarrollo contractual una aquiescencia por parte del arrendador en ello, pues a pesar de ello, el arrendador recibía el pago de aquellos cánones sin demandar la restitución del inmueble por aquellos, o por lo menos no se demostró que el arrendador hubiese rechazado aquellos pagos, oponiéndose a recibirlos.

De igual forma, no existe prueba de que la parte demandante nunca requirió por mora al arrendatario indicándole expresamente que se estaban efectuando pagos por fuera del término pactado, lo que configuraba un incumplimiento a las cláusulas del contrato e informándole que por aquellas razones el contrato no sería renovado a su finalización, por el contrario, la arrendadora aceptó y recibió aquellos pagos extemporáneos, ya que no existe prueba en contrario de un rechazo de los mismos, amén que no demostró haber ejecutado tampoco ninguna acción legal tendiente a terminar el contrato por tales motivos y exigir la restitución inmediata del bien, previo al ejercicio de la acción judicial que nos ocupa, herramienta jurídica efectiva y dispuesta por el legislador para oponerse adecuadamente al pago extemporáneo efectuado por su arrendatario y no simplemente limitarse a recibirlos.

Sobre el particular, es menester acudir nuevamente a lo indicado por la doctrina, que sostiene:

*"Debe entenderse, por tanto, que el arrendador reciba. Cualquier manifestación impuesta por este sobre la no purga de la mora o sobre la no renovación del contrato, hay que restarle eficacia, porque el imperio de la aceptación del pago es suficiente para restarle efecto a las declaraciones de voluntad que se opongan al propósito del mismo pago. Toda nota que, al margen del recibo, coloque el arrendador carece de importancia sustancial ya que la actitud que prevalece es la de la aceptación del pago"*³

³ JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FEHNANDEZ - LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES Y SU PARALELO CON LOS COMERCIALES, página 452.



En ese orden de ideas, en este caso, la acreditación de la aceptación del pago extemporáneo por el arrendador de la cosa, impide la restitución de aquella por la purga de la mora. De modo que, no se configura el incumplimiento del contrato de arrendamiento deprecado y en consecuencia no prospera la pretensión de terminación del mismo.

Finalmente y no de menor importancia, se allega prueba de que los demandantes en varias oportunidades se contactaron con mis representados a el fin de solicitar la entrega del local comercial por motivos diferentes al del pago extemporáneo de los cánones de arrendamiento, con lo cual se demuestra que en realidad requieren el local para otros usos y como no se configura ninguna de las causales previstas en el artículo 518 del Código de Comercio, pretende disfrazar un supuesto incumplimiento que no existe.

5. PRUEBAS

Solicito tener en cuenta las que relaciono a continuación, así:

5.1. DOCUMENTALES

- Copias de las consignaciones, transacciones y trasferencias por medio de las cuales se hicieron los pagos de los cánones de arrendamiento.
- Certificado de existencia y representación legal del CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA CARROS ACTIVOS S A S.
- Correos electrónicos por medio de los cuales se le hace saber a los demandantes que no es procedente la solicitud de la entrega del local comercial sin justificación o causal legal valida.

5.2. TESTIMONIALES.

Solicito a su despacho se sirva fijar fecha y hora para evacuar los testimonios, de las personas mayores de edad, que a continuación menciono a fin de que den testimonio respecto de los pagos de los cánones de arrendamiento.



- EGLETT SUAREZ SANCHEZ, quien es la contadora de CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA CARROS ACTIVOS S A S, identificada con cédula de ciudadanía No. 52150601, cuya dirección de notificación AVD CL 24 81 C 47 Modelia de Bogotá, correo electrónico suarez.eglett@gmail.com, quien podrá deponer lo que le conste acerca de las fechas en las cuales se efectuaron los correspondientes pagos de los cánones.
- **DILEYIN BELTRAN ROMERO** identificada con cédula de ciudadanía No. 39802257 , cuya dirección de notificación AVD CL 24 81 C 47 Modelia de Bogotá de Bogotá, correo electrónico automidwayadmi@hotmail.com, quien podrá deponer lo que le conste acerca de las fechas en las cuales se efectuaron los correspondientes pagos de los cánones.

5.3. INTERROGATORIOS DE PARTE-

Sírvase señalar fecha y hora para que la parte demandante comparezca a su despacho con el fin de que se sirva absolver el interrogatorio de parte que en forma personal o por escrito formularé.

6. NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones en calle 26 No. 68 C -61 oficina 414 Edificio Torre Central Davivienda de esta ciudad. Correo electrónico procesoscolumbus21@gmail.com., naar.david13@gmail.com.

La parte demandada:

FELIX MARTINEZ PINEDA, en el correo electrónico femapi17@hotmail.com

ANDREA DEL PILAR VELASCO NIETO en el correo electrónico directoracademias@hotmail.com

Del Señor Juez,



DAVID NAAR SÁNCHEZ

CO Founder & CEO

Teléfono: 571 7431932

Móvil: 301 2343734

Avenida el Dorado No. 68 C 61 Oficina 414 Edificio Torre Central Davivienda

Sede Norte; Calle 93 No. 11 A - 28 Centro Empresarial Capital Park 93 Oficina 601.

Web Site: www.columbuslaws.com

Bogotá Colombia

