



**JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**  
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 65 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE):

Bogotá D.C,

**Verbal sumario de restitución de inmueble arrendado**  
**No. 2019-1166**

1. En atención a la solicitud que antecede (fol. 47), el Despacho constata que le asiste razón a la togada. En consecuencia, se deja sin efectos el inciso primero del auto de fecha 2 de diciembre de 2019. En lo demás permanezca incólume.

2. Para todos los efectos legales téngase en cuenta que los demandados, dentro del término legal propusieron excepciones de mérito (fls.95-97).

3. Así las cosas, córrase traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito formuladas, por el término legal de **tres (3) días**, conforme al artículo 391 del C. G. del P.

4. De otro lado, agréguese al paginario las consignaciones realizadas por los demandados por concepto del pago de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre y octubre de 2020 y la constancia del pago efectuado en el mes de enero de 2021.

Por último, se RECHAZA la reforma de la demanda presentada por la parte actora, por improcedente, conforme lo prevé el inciso 4° del artículo 392 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

  
**MAYRA CASTILLA HERRERA**  
Juez

JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO SESENTA Y CINCO DE  
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE)

ESTA PROVIDENCIA FUE NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN  
ESTADO DE 15 DE FEBRERO DE 2021

DOLLY ESPERANZA FORERO CAICEDO  
SECRETARIA

Firmado Por:

**MAYRA CASTILLA HERRERA**  
JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 83 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**a1ad5bffd737f3e94fab28ed426694d14f2006fe5b22b1959de4bb9ab3f05adb**

Documento generado en 12/02/2021 04:57:28 PM 

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Handwritten initials or signature in the top right corner.

**YOHANA ANDREA MENDOZA MONGUI**  
**ABOGADA.**

**CLL 12 B N° 9-33 OF 618.**  
TEL. 3204529167-3183909455.  
Email. [andrea3632@hotmail.com](mailto:andrea3632@hotmail.com)

Señor:

**JUEZ 83 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C., TRANSITORIAMENTE JUZGADO 65 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE.**

BOGOTA DC

**REF:** Proceso N° 2019-1166

VERBAL SUMARIO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de **LUIS ERNESTO JAIMES AMADO CONTRA SANTIAGO AGUJA Y OTRO.**

**YOHANA ANDREA MENDOZA MONGUI**, Mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de apoderada judicial de SANTIAGO AGUJA Y CARLOS ERNESTO GARZON MONGUY, demandados dentro del proceso de la referencia, por medio de la presente y encontrándome dentro del término legal para ello, me permito contestar la demanda y proponer excepciones, lo cual hago en los siguientes términos:

#### **DE LOS HECHOS:**

**PRIMERO:** Es cierto.

**SEGUNDO:** Es falso, el término pactado fue de 1 año y 9 meses. "**SEGUNDA. TÉRMINO:** el término de duración del presente contrato será hasta el 20 de enero de 2010, a partir de abril 20 de 2008." S.I.C. Como se puede observar en el contrato.

**TERCERO:** Es falso, pues teniendo en cuenta que el contrato se renovó automáticamente el 21 de enero de 2010, ésta prorroga fue hasta el 20 de octubre de 2011, la segunda del 21 de octubre de 2011 al 20 de julio de 2012, la tercera del 21 de julio de 2012 al 20 de abril de 2014 y la quinta del 21 de abril de 2014 al 20 de enero de 2016.

**CUARTO:** Es falso, no existe la certificación de la empresa autorizada por el ministerio de las tecnologías de la información según lo establecido en la ley 794 de 2003 suscrita por mis poderdantes.

Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

**QUINTO:** Es parcialmente cierto, pues el predio no presenta un alto grado de deterioro, pero sí se inició querrela ante la Alcaldía Local de los Mártires.

**SEXTO:** Es falso, el concepto CR 28309 (no el CR 2830 como manifiesta el apoderado de la demandante), diagnosticó que el predio ubicado en la CARRERA 15 N° 15-07 amenaza ruina con clasificación de **DAÑO MODERADO LOCALIZADO EN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Y DAÑO MENOR LOCALIZADO. Y RECOMIENDA MANTENER DESHABITADO EL SEGUNDO PISO DE LA EDIFICACIÓN.** Al respecto se deben hacer varias precisiones: primero que el contrato base de la acción es el correspondiente a la nomenclatura CARRERA 15 # 15-00, sin embargo existe contrato de arrendamiento vigente por los locales comerciales ubicados en la carrera 15 # 15-00 y carrera 15 # 15-07 entre las mismas partes, segundo, que la ocupación que siempre se ha hecho del inmueble corresponde AL PRIMER PISO DE LA EDIFICACIÓN, el segundo piso siempre ha estado deshabitado, por lo que las intervenciones se podían y debían realizar en el segundo piso SIN DESOCUPAR EL PRIMERO PISO que es donde funcionan los locales comerciales, como se estableció el 03 de mayo de 2018 por la Inspectora 14 A DISTRITAL DE POLICÍA, y de la que se hablará detalladamente más adelante.

**SEPTIMO:** Es falso, tal y como se explicó en el numeral anterior el IDIGER no recomendó desocupar la totalidad del inmueble, sólo el segundo piso, que reitero, siempre ha estado desocupado y listo para que el demandante realice las obras de adecuación ordenadas en decisión administrativa.

**OCTAVO:** Es parcialmente cierto, pues si bien el inmueble no se ha entregado la razón es que no se dan las condiciones establecidas en el art. 518 del C.Co., para la no renovación del contrato de arrendamiento.

**OCTAVO:** (En el escrito obrante a folio 39 el apoderado enumera dos veces con OCTAVO dos hechos distintos de la demanda). Es absolutamente falso, pues falta revisar en detalle la conclusión del concepto dado por el IDIGER y en el que se establece que los daños **NO** son estructurales, que se debe mantener desocupado **EL SEGUNDO PISO DE LA EDIFICACIÓN** y como ya mencioné nunca ha habido ocupación de esa parte del inmueble, adicional a ello hay que tener en cuenta el fallo dado por la Inspectora de Policía 14 A distrital de Bogotá D.C., y en el que se ratificó que el inmueble debía ser reparado por el propietario SIN NECESIDAD DE DESOCUPAR EL PRIMERO PISO que es donde funciona el local comercial, y en el que en su inciso final reza: "*EN NINGUN MOMENTO EL DESPACHO ORDENA LA DESOCUPACIÓN DEL PRIMERO PISO*" S.I.C., así mismo en la página 7 inciso final del acta de la audiencia pública llevada a cabo el día 3 de mayo de 2018 en la Inspección 14 A de Bogotá D.C., reza: "*EL CONCEPTO DEL IDIGER ES CLARO Y DESCRIPTIVO EN ESTABLECER QUE LOS DAÑOS SE PRESENTAN*

93  
96

**UNICAMENTE EN EL SEGUNDO PISO Y LA CUBIERTA, POR ENDE NO SE PUEDE HABITAR; Y QUE EL PRIMER PISO NO PRESENTA AFECTACIONES** y se le ordena realizar las mejoras al segundo piso del predio en un período de 12 meses, SIN AFECTAR LA FUNCION COMERCIAL y a la fecha el demandante NO ha dado cumplimiento a lo allí ordenado, es decir, que no ha dado las garantías de las que habla y falta a la verdad cuando manifiesta que el uso del local comercial representa un riesgo, pues evidentemente ni el IDIGER ni mucho menos la INSPECCIÓN 14 A DE POLICÍA así lo determinaron, en consecuencia, no se dan las condiciones legales establecidas para que el contrato no haya sido renovado.

**NOVENO:** En definitiva, es falso, según se explicó anteriormente y como consta en los documentos que obran dentro del expediente, NO SE DAN LAS CONDICIONES DEL NUMERAL 3 DEL ART. 518 DEL C.Co., pues las reparaciones que debió hacer desde el 03 de mayo de 2018 y que a la fecha no ha realizado, se podían hacer SIN LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO:**

- 1- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:** Tal como se explicó anteriormente, el demandante aduce como fundamento jurídico, el numeral 3 del art. 518 del Código de Comercio, y aporta unos documentos que supuestamente sustentan su petición, pero que inducen al Despacho al error cuando manifiesta que el concepto del IDIGER concluye que hay una amenaza de ruina, descontextualizando totalmente dicho concepto, pues es importante hacer un resumido recuento de los hechos que llevaron a que el señor LUIS ERNESTO JAIMES instaurara querrela en contra de mis defendidos y las conclusiones de ese fallo: En el año de 2012 se presenta una falla en el acueducto del predio, sin embargo dicha situación fue subsanada y aun así se presentan en la solicitud con la causal "amenaza de ruina" por un concepto dado por un ingeniero civil y un arquitecto pagados por el señor JAIMES, posteriormente hubo un intento de conciliación la cual fracasó, a continuación el Señor JAIMES pone de conocimiento la queja N°20176410038972 en la Inspección 14 A , allí fijan fecha de audiencia 11 de septiembre de 2017 y se suspende porque no estaba el concepto del IDIGER- INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO, que es un ente imparcial que podía dar un concepto real y neutral de la situación del predio, posteriormente se fija fecha para audiencia el 19 de diciembre de 2017 ya con el concepto del IDIGER DENOMINADO: "AMENZA RUINA", sin embargo hay que leerlo completamente para establecer que el nombre no es la conclusión a la que llega dicha entidad, pues el numeral 10 de dicho concepto se logra deducir que si bien el inmueble presenta

de

unas afectaciones leves y moderadas, la recomendación principal es que el propietario **DEBE DESARROLLAR EN EL CORTO PLAZO ACTIVIDADES QUE GARANTICEN LA ESTABILIDAD Y LA OCUPACIÓN SEGURA DEL PREDIO**, así mismo, se establece que los daños son el SEGUNDO PISO, CUBIERTA Y CIELO RASO. Posteriormente el 03 de mayo de 2018 se lleva a cabo audiencia en la INSPECCION 14 A DISTRITAL DE POLICÍA DE BOGOTÁ y después de un amplio debate y con el sustento probatorio suficiente, la DRA. MARIA IRENE RAAD CAMELO INSPECTORA 14 A DE POLICÍA estableció que hay un daño estructural moderado en el segundo nivel, SIN TENER AFECTACIÓN EN PRIMER PISO (página 7 acta de audiencia pública Inspección 14 A MAYO 3 DE 2018), y se ordena a LUIS ERNESTO JAIMES AMADO implementar medidas correctivas para poder garantizar la estabilidad del predio según las recomendaciones del IDIGER, sacar los permisos y autorizaciones ante la autoridad competente para llevar a cabo dichas reparaciones (cosa que a la fecha NO ha ocurrido), y se le da un término de 6 meses para que realice las reparaciones locativas DEL SEGUNDO PISO DE LA EDIFICACIÓN, cosa que tampoco ha hecho; lo que deja sin fundamento la presente demanda por cuanto se solicita la restitución de local comercial arrendado sin el lleno de los requisitos del art. 518 C.Co., pues éste no tiene ninguna afectación, no amenaza ruina, y las obras requeridas se pueden realizar SIN LA DESOCUPACIÓN DEL PREDIO; así mismo en la página 8 del mismo documento reza: *"EL DUEÑO DE UN EDIFICIO ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS QUE OCASIONE SU RUINA, ACAECIDA POR HABER OMITIDO LAS REPARACIONES NECESARIAS O HABER FALTADO DE OTRA MANERA AL CUIDADO DE UN BUEN PADRE DE FAMILIA ART. 2350 Código Civil"* actitud que evidentemente ha contrariado el señor JAIMES cuando desconoce y DESACATA la orden dada por la Inspectora 14 A, y acude al sistema judicial, desgastando su aparato, con demandas sin fundamento e induciendo al Despacho a errores haciendo manifestaciones parciales, erradas e incompletas para alegar un derecho sin fundamentos jurídicos.

#### **PETICIONES.**

- 1- Teniendo en cuenta las pruebas que obran el expediente, comedidamente solicito se declare probada la excepción presentada y se declare terminado el proceso, pues no se dan las condiciones establecidas en el art. 518 numeral 3 del C.Co.
- 2- Se declare la prórroga automática del contrato.
- 3- Se ordené al demandante a cumplir la orden impartida por la Inspectora 14 A y llevar a cabo las reparaciones locativas que se necesita en el segundo piso del predio con el fin de no propagar los daños presentados, todo esto sin afectar el

normal desarrollo comercial del primer piso que tienen en arriendo mis poderdantes.

- 4- Se condene en costas a la parte demandante.

### **PRUEBAS.**

- Tenga Señor Juez las aportadas con la presentación de la demanda. Así mismo, comedidamente solicito se sirva tener como tales:
- Acta de la audiencia pública celebrada ante la Inspección 14 A distrital de policía de la ciudad de Bogotá D.C.
- Concepto del IDIGER.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

Téngase como fundamentos de derecho lo establecido en el art. 518 del Código de Comercio, Art. 100 C.G.P., Art. 2350 C.C., y demás normas concordantes.

### **NOTIFICACIONES.**

- La parte demandada reciben notificaciones en la CRA 15 N° 15-07 en la ciudad de Bogotá D.C.
- La suscrita recibe notificaciones en la CALLE 12 B N° 9-33 OF 618 EN BOGOTA DC, y en el email [andrea3632@hotmail.com](mailto:andrea3632@hotmail.com)

De UD. Atte.:

**YOHANA ANDREA MENDOZA MONGUI**  
**C.C. 52.462.211 DE BOGOTA DC**  
**T.P. 256.195 C.S.J.**

94  
97

Bel

★

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA FEDERAL  
BOGOTÁ, D.C.  
17-6-2021  
18-6-2021

★

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA FEDERAL  
BOGOTÁ, D.C.  
16 OCT 2020  
Solicitud de corrección  
F-66 en tiempo