

RV: Proceso de restitución de inmueble arrendado No. 2022-659 Amelia Herrera Vs. Álvaro Alexander Monroy Puentes.

Secretaria Juzgado 22 Pequeñas Causas Competencia Multiple - Bogotá D.C. - Seccional Bogotá
<secrej22pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 05/12/2022 15:59

Para: Carlos Arturo Cardenas Gonzalez <ccardenasg@cendoj.ramajudicial.gov.co>

REPÚBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTIDÓS (22) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.*

Calle 11 N° 9-28 Piso 5º Telefax: 601 283 00 77

Bogotá D.C.– Colombia

Correo electrónico: <secrej22pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordialmente,
JULIETH ORTIZ R
Secretario

De: Kamila Herran <kamila_herran@hotmail.com>

Enviado: lunes, 5 de diciembre de 2022 15:05

Para: Secretaria Juzgado 22 Pequeñas Causas Competencia Multiple - Bogotá D.C. - Seccional Bogotá
<secrej22pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: alfredoortegagalvis@gmail.com <alfredoortegagalvis@gmail.com>

Asunto: Proceso de restitución de inmueble arrendado No. 2022-659 Amelia Herrera Vs. Álvaro Alexander Monroy Puentes.

LINA KAMILA HERRAN ROSERO, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 1.020.740.823 expedida en esta ciudad capital, abogada en ejercicio portadora de la tarjeta profesional número 283.174 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del señor **ALVARO ALEXANDER MONROY PUENTES**, conforme el mandato conferido para actuar

12/12/22, 08:27

Correo: Carlos Arturo Cardenas Gonzalez - Outlook

KAMILA HERRAN ROSERO

Abogada

Celular :3107795056

Poder

Alexander Monroy <alexmonroy@makepublicidad.com>

Lun 5/12/2022 1:02 PM

Para: kamila_herran@hotmail.com <kamila_herran@hotmail.com>

Doctora kamila adjunto poder

Señor
**JUZGADO VEINTIDÓS (22) DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ.**
E. S. D.

Ref.: Proceso de restitución de inmueble arrendado No. No. 2022-659 Amelia Herrera Vs. Álvaro Alexander Monroy Puentes.

ALVARO ALEXANDER MONROY PUENTES, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.988.321, actuando en nombre propio en la calidad de Arrendatario, por medio del presente escrito manifiesto a Usted que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **LINA KAMILA HERRAN ROSERO** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.020'740.823 de Bogotá, abogada en ejercicio y portadora de la tarjeta profesional número 283.174 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación ejerza la defensa de mis legítimos intereses y derechos en el proceso de la referencia.

Mi apoderada cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder conforme el artículo 77 del Código General del Proceso, quedando investidos de las facultades recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, presentar nulidades y recursos, y; todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión.

Me permito indicar al Despacho que la dirección de correo electrónica de mi apoderada, debidamente inscrita al Registro Nacional de Abogados es; kamila_herran@hotmail.com

Sírvase reconocerle personería jurídica a mi apoderado en los términos aquí señalados.

Del señor Juez, atentamente;

ALVARO ALEXANDER MONROY
C.C. 79.988.321

Acepto:

LINA KAMILA HERRAN R.
C.C. 1.020.740.823 de Bogotá D.C.
T.P. 283.174 C.S. de la J.

--

Cordialmente,

Make Publicidad & Comunicaciones®

Alexander Monroy
Director General

alexmonroy@makepublicidad.com
www.makepublicidad.com
PBX-571 371 9639

301 248 0296
Cra 50c # 41-39 sur

BIT Make Publicidad

www.makepublicidad.com

www.facebook.com/makespublicidad

www.instagram.com/makecomunicaciones

Señor

JUZGADO VEINTIDÓS (22) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

E.

S.

D.

Ref.; *Proceso de restitución de inmueble arrendado No. 2022-659 Amelia Herrera Vs. Álvaro Alexander Monroy Puentes.*

LINA KAMILA HERRAN ROSERO, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 1.020.740.823 expedida en esta ciudad capital, abogada en ejercicio portadora de la tarjeta profesional número 283.174 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del señor **ALVARO ALEXANDER MONROY PUENTES**, conforme el mandato conferido para actuar, comedidamente me dirijo a Usted, contestando la demanda de la referencia en los siguientes términos;

i. De la Procedencia de la Contestación.-

1. Mediante notificación electrónica en los términos del artículo 292 del Código General del Proceso y la Ley 2213 de 2022 artículo 8, fue notificado mi poderdante.
2. En consecuencia, se dispuso correr traslado por el término legal.

ii. A las Cuestiones Fácticas del LÍbelo de Demanda.-

1. **Al hecho Primero.** Es parcialmente cierto, por cuanto, además, el contrato prevé prórrogas automáticas que afectan la duración del mismo, sin perjuicio, del carácter supletivo de la Ley.
2. **Al hecho Segundo.** Es cierto.
3. **Al hecho Tercero.** No es cierto, por cuanto el contrato inicial se suscribió el pasado 1 de octubre de 2020, por el termino de seis (6) meses, contados a partir del 1 de octubre de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, sin embargo el mismo se fue renovando automáticamente conformé al clausulado del mismo.

4. **Al hecho Cuarto.** Es parcialmente cierto, precisando que las partes suscribieron otrosí el pasado 22 de febrero de 2021 por lo que se entiende que con ocasión a ello el citado contrato fue renovado y mi poderdante dio cumplimiento de manera parcial al citado otrosí.
5. **Al hecho Quinto.** No es cierto, y me atengo a lo que se pruebe en el devenir procesal, habida consideración que la hoy demandante no fue el día aducido para solicitar la entrega del local.
6. **Al hecho Sexto.** Es parcialmente cierto, precisando al Despacho que mi poderdante si suscribió el otrosí, que dio cumplimiento parcial al mismo, puesto que el mismo cancelo el 50% de lo adeudado conforme a lo acordado entre las partes solicitándole a la demandante dar un plazo para cancelar el 50% restante.
7. **Al hecho Séptimo.** No es cierto, por cuanto el contrato ya se había prorrogado y mi mandante estaba cumpliendo con el pago del canon de arrendamiento.
8. **Al hecho Octavo.** No es cierto, y me atengo a lo que se pruebe en el devenir procesal, habida consideración que la hoy demandante no fue el día aducido para solicitar la entrega del local.
9. **Al hecho Noveno.** Es cierto, hecho que va a toda luz en contra vía no solo del contrato celebrado entre las partes, pues en dicho contrato se estableció un canon por la suma de \$2.500.000, por lo que no puede una de las partes de manera unilateral y abrupta aumentar en doble del canon, como se pretendió con la misiva, puesto que si en el contrato no existe clausulado al respecto, se debe realizar un aumento del IPC para el año 2022, así las cosas mi poderdante no está obligado a cancelar el aumento del canon, pues el valor del aumento no está acorde a la Ley.
10. **Al hecho Décimo.** No es cierto, por cuanto no se puede pretender que mi poderdante cancele el doble del canon de arrendamiento, cuando esto no fue acordado por las partes y se realizó de manera abrupta.

Sin embargo en varias oportunidades mi poderdante ha intentado cancelar la suma del canon de arrendamiento, esto es \$2.500.000, sin embargo tanto el apoderado de la demandante como la misma se ha negado a recibirlo aduciendo que el canon equivale a la suma de \$5.000.000.

11. **Al hecho Décimo Primero.** Es cierto.

iii. Consideraciones de orden fáctico necesarias para la adecuación de la verdad formal y material.-

En aras de precisar los hechos que soportan las pretensiones de la demanda que nos ocupa, encuentro pertinente, hacer todo comedimiento las siguientes precisiones de orden conceptual.

En primer lugar, y como quedará consignado en el objeto contractual, el inmueble se arrenda para publicidad, de donde claramente se infiere la presencia de un contrato mercantil, no de un contrato civil que deba regularse por la normas propias del arrendamiento de vivienda urbana, esto es, la Ley 820 de 2003, como lo quiere tramitar el apoderado de la parte actora. Aún mas, mi prohijado se encuentra cobijada bajo las presunciones de ostentar la calidad de comerciante en los términos del artículo 13 en el numeral 4° del artículo 20 del Código de Comercio, de manera que se estaría, tan solo por este hecho, en presencia de un acto mercantil.

Estando en presencia de un contrato de arrendamiento de local comercial, un contrato de estirpe mercantil de arrendamiento o entrega de la tenencia de un inmueble, mi prohijado tiene derecho a que se les renueve el contrato, habida consideración que, han cumplido con las obligaciones contractuales.

iv. A las Pretensiones.-

Me opongo al florecimiento de las pretensiones de la parte actora porque no le asiste el derecho invocado, solicitando que sea condenada en costas, a saber;

- 1. A la pretensión Primera;** Me opongo, por cuanto mi poderdante no debe la suma aducida por el apoderado de la parte demandante, precisando al Despacho que mi poderdante está dispuesto a dar por terminado el contrato y realizar la entrega del inmueble.
- 2. A la pretensión Segunda;** Me opongo, no sin antes precisar al Despacho que mi poderdante está presto para realizar la restitución del inmueble cuando la parte demandante lo disponga.
- 3. A la pretensión Tercera;** Me opongo, y por el contrario, solicito al Despacho, me permita ejercer el Derecho de Defensa, porque si bien no cuento con los recibos de pago de los cánones de arrendamiento la verdad es que mi poderdante los ha cancelado, la razón por la que no se aportan dichos recibos de pago radica en la cabeza de la parte

demandante, pues esta nunca generó recibo correspondiente a dicho pago, acá no se niega la existencia de la relación contractual, pero sí es importante tener en cuenta que de manera abrupta se pretende cobrar el doble del canon de arrendamiento que se pactó inicialmente, así las cosas se deberá reconocer que existen unos elementos por los cuales dicha regla se hace inaplicable, los cuales derivan de la existencia de unos hechos específicos propios del vínculo recíproco y exclusivo existente entre la arrendadora y el arrendatario, como es la circunstancia de la no expedición de los recibos de pago del canon por parte de la arrendadora, pues con ello se crea una situación especial que determina la necesidad jurídica de ser oído en este proceso con la finalidad de poder ejercer el Derecho de Defensa.

4. **A la pretensión Cuarta;** Me opongo, por cuanto mi poderdante siempre ha estado presto para realizar la restitución del inmueble.
5. **A la pretensión Quinta;** Me opongo, por el contrario solicito que la parte demandante sea condenada en costas.

En consecuencia propongo las siguientes;

v. Excepciones de Mérito.-

1. **Contrato Mercantil – Acto de Comercio – Prórroga del contrato.**

Conforme el objeto contractual propuesto, el arrendador entregó la tenencia del inmueble a mi prohijado en virtud de un contrato de arrendamiento al cual erróneamente se le imprimirían las disposiciones de la Ley 820 de 2003, cuando es claro que el *local* sería arrendado para la ejecución de una actividad mercantil, nunca para vivienda urbana. Así las cosas, necesariamente se está en presencia de un contrato mercantil, que justamente, deberá permitir ciertas prebendas a mi prohijado por encontrarse cobijado bajo las presunciones de comerciante de que trata el Código de Comercio, aunado a la celebración de un acto de comercio al momento de celebrarse el contrato mencionado, como se expuso atrás.

En consecuencia, y teniendo en cuenta que mi prohijado actuó en la calidad de comerciante, ha ocupado el inmueble por más de dos años, tiene derecho a que se le prorogue el contrato de arrendamiento, máxime si se tiene en cuenta que el arrendador violentó las disposiciones del Código de Comercio en lo que atañe a la renovación del contrato

para la explotación del establecimiento de comercio, pues, salta a la vista la falta de causal invocada en los términos del artículo 518 del Código de Comercio.

2. Contrato Mercantil – Acto de Comercio – Indebido desahucio.

Como se mencionó atrás mi prohijado actuó en la calidad de comerciante, por ende tiene derecho a hacerse a las prebendas previstas en el libro de los bienes mercantiles del Código de Comercio.

Así las cosas, y de cara a la presencia de las causales previstas en los numerales 2º y 3º del artículo 518 del Código de Comercio, el arrendador podía desahuciar mi prohijada con seis meses de antelación al cumplimiento del contrato, lo cual desconozco si se cumplió estrictamente con lo previsto por la norma mencionada.

3. Buena fe contractual del demandado, mala fe contractual del demandante.

En el ordenamiento colombiano el principio de buena fe resulta un elemento connatural al sistema jurídico, consagrado expresamente por el artículo 83 de la Constitución de 1991. Dicho principio aporta un contenido de naturaleza ética y de rango constitucional a las relaciones de los particulares entre sí, y de éstos con las autoridades públicas. Adicionalmente debe resaltarse que el principio de buena fe fue concebido por el constituyente como un mecanismo para buscar la protección de los derechos, los que tendrán menos amenazas si en las actuaciones que se surtan ante las autoridades, o en la interpretación de las relaciones negociales entre particulares y administración, o en el entendimiento de las relaciones entre particulares se toma la buena fe como un elemento fundacional de las mismas y de ella se derivan contenidos de solidaridad, probidad, honestidad y lealtad.

Sin embargo, no fue a través de la Constitución de 1991 que el principio de buena fe hizo su entrada en nuestro ordenamiento jurídico, pues desde el inicio fue considerado como elemento esencial de las relaciones entre particulares, siendo parte del Código Civil de 1873, el cual consagró expresamente en su art. 1603 que “los contratos deben ejecutarse de buena fe”, derivando de esta disposición que la obligación surgida de un contrato no solamente incluye lo pactado por las partes, sino todo lo que surge de la naturaleza de la obligación, de la ley y de la costumbre.

La legislación comercial también recoge dicho principio en el art. 871 del código de comercio, en donde extiende su aplicación a las fases de celebración y ejecución, disponiendo que “en consecuencia los contratos obligan no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural”.

Debido a su carácter de elemento fundamental del tráfico jurídico, el principio de buena fe es aplicado en un sinnúmero de situaciones entre las que se cuentan las relaciones contractuales, sean éstas entre particulares solamente o entre particulares y la administración. Lo que importa resaltar ahora es que, en el caso de relaciones de tipo contractual, el principio de buena fe se presenta en todas las etapas de la relación, razón por la cual cuando el juez evalúa el desarrollo de un contrato el principio de buena fe debe ser presupuesto integral de dicha evaluación; en este sentido manifestó la Corte Suprema de Justicia:

“(...) de igual modo, particularmente por su inescindible conexidad con el asunto específico sometido al escrutinio de la Corte, importa subrayar que el instituto de la buena fe, en lo que atañe al campo negocial, incluido el seguro, es plurifásico, comoquiera que se proyecta a lo largo de las diferentes fases que, articuladas, conforman el plexo contractual – en sentido amplio: la atinente a la formación del negocio jurídico, lato sensu (fase formativa o genética), la relativa a su celebración (fase de concreción o de perfeccionamiento) y la referente a su desenvolvimiento, una vez perfeccionado (fase ejecutiva, de consumación o post-contractual). Desde esta perspectiva, un sector de la moderna doctrina concibe al contrato como un típico “proceso”, integrado por varias etapas que, a su turno, admiten sendas subdivisiones, en las que también se enseña el postulado de la buena fe, de amplia proyección.

(...)

De allí que la buena fe no se pueda fragmentar, en orden a circunscribirla tan solo a un segmento o aparte de una fase, por vía de ejemplo: la precontractual – o parte de la precontractual -, ya que es necesario, como corresponde, auscultarla in globo, según se indicó valorando las diversas oportunidades que los interesados tuvieron para actuar con lealtad, corrección (correttezza) y diligencia, según sea el caso.”¹

El contenido del principio de buena fe es tan variado como las situaciones en que se concreta o en que sirve como parámetro

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de dos de agosto de 2001, expediente 6146.

interpretativo de otras disposiciones, sean éstas las generales o las propias de cada contrato. Sin embargo esto no significa que su contenido sea gaseoso y se evapore dejando al juez sólo con un elemento de naturaleza moral abstracta de poca utilidad o de gran subjetividad al momento de decidir en los casos concretos. Al igual que los demás principios constitucionales, y más los que son precisados en disposiciones legales específicas, el contenido del principio de buena fe se debe concretar en aspectos que limiten la amplitud con el que las partes y el juez lo deben valorar; en este sentido puede decirse que de este principio se derivan deberes propios del tráfico negocial en la sociedad de un Estado que, como el previsto en la Constitución de 1991, resalta los valores de inclusión, pluralismo y solidaridad entre sus habitantes. De esta forma entiende esta Sala de Revisión que, aplicado a una relación negocial, el principio de buena fe involucra deberes de honestidad, claridad, equilibrio reciprocidad y consideración de los intereses de la contraparte, entre otros. Sin embargo, debe así mismo resaltarse que la aplicación de las reglas que derivan del principio de buena fe no puede hacerse de una manera mecánica, sino que serán los elementos propios de cada situación, la actitud de las partes en ejecución del contrato, las cláusulas específicas por éstas acordadas, etc. las que determinen la interpretación que el juez haga del principio de buena fe en cada específica situación.

En este sentido, la aplicación del principio de buena fe no significa la quiebra de la seguridad jurídica que debe regir las relaciones entre particulares, ni el reemplazo de las cláusulas contractuales y las disposiciones legales por pareceres subjetivos del juez al momento de resolver las controversias contractuales. El juez debe siempre tener como fundamento de su fallo las disposiciones jurídicas relativas al caso; el principio de buena fe no puede reemplazar el derecho aplicable, aunque sí debe ser una guía en la lectura, interpretación y aplicación del mismo, puesto que los deberes de lealtad, claridad, equilibrio, solidaridad y colaboración, entre otros, están implícitos en cualquier relación contractual –aunque con un contenido específico de acuerdo a la naturaleza de la misma–, de manera que aunque las partes no los mencionen en las cláusulas contractuales, sus actuaciones deben realizarse y ser valoradas teniendo en cuenta dichos postulados. En otras palabras, el principio de buena fe obliga a que las partes, además de cumplir lo estipulado en el contrato y exigido expresamente por el ordenamiento, asuman comportamientos que honren los deberes que se deriven de la naturaleza de la obligación contractual y de la finalidad por ellas buscada al realizar el contrato, lo cual puede conducir a un resultado diferente del obtenido de una interpretación literal simplista y superficial, pero que, sin duda alguna, será acorde con los postulados de un Estado social de derecho inspirado en principios de justicia material y privilegio de lo sustancial sobre lo formal.

Las implicaciones del principio de buena fe tienen especial relevancia cuando se estudian contratos de prestaciones bilaterales, pues sus consecuencias se traducen en preservación del equilibrio y, cómo no, respeto a la reciprocidad inherente a la naturaleza de este tipo de contratos, por lo que su aplicación presenta una relación importante con la excepción *non adimpleti contractus*, como ha manifestado la Corte Suprema de Justicia, que al respecto estableció:

“Así –mediante las dos instituciones explicadas: exceptio non adimpleti contractus y acción resolutoria- se asegura en los contratos sinalagmáticos el equilibrio de intereses entre las partes; se realiza el principio de simetría contractual derivado de la reciprocidad y correlación de los compromisos surgidos de las relaciones bilaterales, y se atiende a las consecuencias que en el mecanismo de tales convenciones tienen el principio de buena fe, la noción de causa y la de móviles del acto jurídico.”²

En conclusión, es claro que en relaciones contractuales de obligaciones bilaterales la noción de justicia en la ejecución de las prestaciones implícita en el principio de buena fe es la que justifica en gran parte la existencia de mecanismos como la excepción de contrato no cumplido, actuando por intermedio de ésta deberes de lealtad, equilibrio y reciprocidad, y aportando a su través el sentido ético que se desprende del principio de buena fe en nuestro ordenamiento jurídico.

4. Excepción genérica o innominada.

Para el asunto en cuestión, acorde con los términos del artículo 282 del Código General del Proceso, aplicable por remisión expresa, el señor Juez está facultado para reconocer de oficio las excepciones que conforme a los hechos y al material probatorio recaudado resulten probadas en este proceso. Por tanto en caso de acreditarse hechos que favorezcan a mi mandante y que enerven las pretensiones de la demanda, solicitó al señor Juez que se sirva declarar probadas tales excepciones.

vi. Medios de Prueba.-

Interrogatorio de parte.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 29 de febrero de 1936.

Comendidamente le solicito al señor Juez se sirva decretar y fijar fecha y hora para la práctica de interrogatorio de parte que personalmente formularé respecto de los hechos de la presente demanda, al demandante.

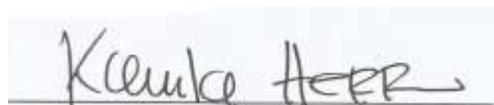
Declaración de parte

Le solicito a su despacho se decretar y fijar fecha y hora para la práctica de declaración de parte del Señor Alex Monroy, con fundamento en el artículo 198 del C.G.P

vii. Notificaciones.-

La suscrita apoderada recibe notificaciones en la Carrera 7 No. 17 - 51 Oficina 708 de la ciudad de Bogotá, D.C. al correo electrónico kamila_herran@hotmail.com, kamila.herran09mail.com, al celular 3107795056

Del señor Juez, cordialmente;



LINA KAMILA HERRAN ROSERO

C.C. No. 1.020.740.823 de Bogotá

T.P. No. 283.174 C.S. de la J.