



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Secretaría Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Av. calle 24 N° 53-28 Torre C - Oficina 305

AVISA

Que mediante providencia calendada TREINTA (30) de MAYO de DOS MIL VEINTITRÉS (2023), el Magistrado (a) **AÍDA VICTORIA LOZANO RICO**, **ADMITIÓ** la acción de tutela radicada con el No. **11001220300020230122800** formulada por **GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO** contra **JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, por lo tanto, se pone en conocimiento la existencia de la mencionada providencia a:

**TODAS AQUELLAS PERSONAS, NATURALES O JURÍDICAS,
INTERVINIENTES EN CALIDAD DE PARTES PROCESALES O A CUALQUIER
OTRO TÍTULO DENTRO DEL PROCESO
No 11001-3103-047-2020-00309-00**

Para que en el término de un (01) día, ejerzan su derecho de contradicción y defensa. Se fija el presente aviso en la Página de la Rama Judicial / Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil.

SE FIJA: 02 DE JUNIO DE 2023 A LAS 08:00 A.M.

SE DESFIJA: 02 DE JUNIO DE 2023 A LAS 05:00 P.M.

**LAURA MELISSA AVELLANEDA MALAGÓN
SECRETARIA**

Elabora ILCP

AL CONTESTAR, FAVOR REMITIR RESPUESTA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE AL CORREO NTSSCTSHTA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO ; CITAR NÚMERO Y REFERENCIA DEL PROCESO. LAS RESPUESTAS O REQUERIMIENTOS REMITIDOS A ESTE CORREO NO SERAN TENIDOS COMO RADICADOS

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Magistrada Ponente: **AÍDA VICTORIA LOZANO RICO**

Ref. Acción de tutela de **GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO** y otros contra el **JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**. (Primera instancia). **Rad.** 11001-2203-000-2023-01228-00.

Bogotá D.C., treinta (30) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Admitir a trámite la tutela promovida por Gloria Esperanza, Yolanda Leonor y Hans Humberto Suárez Quijano contra el Despacho Cuarenta y Siete Civil del Circuito de esta capital.

Ordenar al convocado que, en el término perentorio de UN (1) DIA, presente un informe sobre los hechos que dieron origen a la acción de amparo, so pena de que se tengan por ciertos los descritos en el libelo (artículo 20 del Decreto 2591 de 1991), relacionados con el juicio verbal identificado con el consecutivo 11001-3103-047-2020-00309-00, cuyo expediente en medio digitalizado se deberá remitir.

Disponer que, en el mismo lapso, el Despacho acusado y/o la Secretaría de la Sala, notifique de la admisión a trámite del amparo a Mundo Zapatos S.A.S., las partes, intervinientes y personas interesadas en la aludida actuación, **que se encuentren debidamente vinculados a ese juicio.**

Por secretaría, publíquese esta providencia en la plataforma digital de la Rama Judicial para la intervención de terceros que tengan algún interés en la acción constitucional.

Se reconoce personería al abogado Héctor Correa Chaparro, como apoderado judicial de la parte actora, en los términos y para los efectos del mandato conferido.

Notifíquese esta decisión por el medio más expedito y eficaz, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 2591 de 1991 y, por la secretaría, infórmese la dirección de correo electrónico a la que se debe remitir lo aquí solicitado.

CÚMPLASE

Firmado Por:

Aida Victoria Lozano Rico

Magistrada

Sala 016 Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **87feca9eaecc96ebaa27431cbdd2942089d00f47d94be61f29448e1915680e80**

Documento generado en 30/05/2023 05:11:33 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

Señora

JUEZ CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

REF.: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No. 2020-0309 de GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO contra LA SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: 830.043.114-7

HÉCTOR CORREA CHAPARRO, abogado en ejercicio, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía 19.226.040 de Bogotá, Tarjeta Profesional 31.607 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico: correach.asesor@gmail.com, conforme a su último auto de fecha 02 de diciembre de 2020 y notificado por estado el 03 de diciembre de 2020 y hallándome dentro del término legal, me permito **SUBSANAR LA DEMANDA EN REFERENCIA**, para lo cual adiciono la misma demanda, así: obrando en mi calidad de apoderado judicial de los señores GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO con C.C. 35.328.552 de Bogotá, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO con C.C. 35.326.249 de Bogotá y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO con C.C. 3.020.521 de Bogotá, conforme al poder que adjunto, por medio del presente escrito, formulo ante su despacho PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO contra la SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: 830-043-114-7, representada legalmente por MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, con domicilio principal en la Carrera 10 # 14-59 de Bogotá, correo electrónico: mp.92113@gmail.com y sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, un local comercial y el apartamento 201 ubicado el primero en la Carrera 100 # 19-87 Edificio Inés, con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302433 y el segundo según nomenclatura actual en la Carrera 100 # 19-83 del mismo Edificio Inés del Barrio Fontibón en la Ciudad de Bogotá D.C., con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302434 de la Ciudad de Bogotá D.C., para que mediante los trámites de un proceso verbal consagrado en el libro III secciones I, procesos declarativos, título I proceso verbal, artículo 384 del C.G.P., y Ley 820 de 2003, se decrete judicialmente las siguientes:

I. PRETENSIONES

1. La terminación del contrato de arrendamiento de fecha 01 de junio de 2005 entre los señores **GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO con C.C. 35.328.552 de Bogotá, YOLANDA LEONOR SUÁREZ con C.C. 35.326.249 de Bogotá y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO con C.C. 3.020.521 de Bogotá** actuales arrendadores y la **SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: 830-043-114-7**, representada legalmente por **MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, en su calidad de arrendatario, sobre el inmueble local comercial y el

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B – 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 – 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

apartamento 201 ubicado el primero en la Carrera 100 # 19-87 Edificio Inés con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302433 y el segundo piso, según nomenclatura actual Carrera 100 # 19-83 del mismo Edificio Inés del Barrio Fontibón de la ciudad de Bogotá con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302434 de la Oficina de Registros Públicos – Zona Centro.

2. Se ordene la restitución del bien inmueble local comercial antes citado junto con sus anexidades, usos y costumbres a mis poderdantes señores **GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO** del inmueble dado en arrendamiento, local comercial del primero piso demarcado con el número 19-87 de la Carrera 100 donde funciona el establecimiento comercial denominado **Calzado Bucaramanga** y el inmueble apartamento 201 del segundo piso, habilitado como bodega y en el mismo inmueble de mayor extensión demarcado con el número 19-83 de la Carrera 100 que es su puerta de entrada al segundo piso del Barrio Fontibón de la ciudad de Bogotá.
3. Como consecuencia de lo anterior, se decrete lanzamiento de la parte demandada **SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.A.S., con NIT.: 830-043-114-7**, representada legalmente por **MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, **en su calidad de arrendatario**, y demás personas, bienes, animales y cosas del inmueble antes citado, para lo cual solicito, se lleve a cabo por su despacho y/o se comisione a la respectiva autoridad competente para realizar la diligencia antes citada.
4. Con la presente demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, manifiesto que ejercito el derecho de retención, sobre los bienes y efectos de comercio, dineros, bienes muebles que se encuentren dentro del local comercial objeto de la restitución del inmueble arrendado conforme al artículo 2000 del Código Civil.
5. En su momento procesal, se condene al pago de las costas que se causen dentro del presente proceso.

II. HECHOS

PRIMERO: Los señores **YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO, HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO, GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO y LUZ JANET SUAREZ QUIJANO**, celebraron en calidad de arrendadores con la sociedad **MUNDOZAPATOS S.A.S.**, con domicilio en Bogotá en calidad de arrendataria, un contrato de arrendamiento el día primero (01) de junio del dos mil cinco (2005), sobre el inmueble local comercial y el apartamento 201 ubicado el primero en la Carrera 100 # 19-87 Edificio Inés con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302433 y el segundo piso, según nomenclatura actual Carrera 100 # 19-83 del mismo Edificio Inés del Barrio Fontibón de la ciudad de Bogotá con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302434 de la Oficina de Registros Públicos – Zona Centro.

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento tienen como fecha de iniciación el día primero (1) de junio del dos mil cinco (2005), con una duración inicial de tres (03) años, término que se ha venido renovando sucesivamente por periodos de un año.

TERCERO: El valor inicial del canon de arrendamiento pactado entre las partes para el local comercial fue por valor de Siete Millones Quinientos Mil Pesos (\$7.500.000.00) M/Cte.-., mensuales más IPC del año inmediatamente anterior y un punto más adicional, canon de arrendamiento que se ha ido aumentado en cada periodo de renovación de acuerdo a lo convenido por las partes, estando cancelando actualmente el valor de **QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.**, conforme al aumento del mes de junio de 2020.

CUARTO: El inmueble a restituir es el local comercial del primer piso y el apartamento 201 ubicado el primero en la Carrera 100 # 19-87 Edificio Inés con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302433 y el segundo piso apartamento 201 habilitado como bodega por la Sociedad Comercial Mundozapatos S.A.S., con nomenclatura actual Carrera 100 # 19-83 del mismo Edificio Inés del Barrio Fontibón de la ciudad de Bogotá con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302434 de la Oficina de Registros Públicos – Zona Centro, el inmueble arrendado posee los siguientes Linderos:

Linderos Generales:

Por el Norte: Con el inmueble (edificio de seis pisos) demarcado con el número 19-95 de la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Sur: Con el inmueble demarcado con el número 19-77 de la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Oriente: Que es su frente con la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Occidente: Con pared medianera del inmueble primer piso demarcado con el número 100 - 31 de la Calle 20 de esta ciudad.

Linderos Especiales:

Por el Norte: Con pared medianera del inmueble (edificio de seis pisos) demarcado con el número 19-95 de la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Sur: Con la puerta de entrada al 2 segundo piso del inmueble de mayor extensión demarcado con el número 19-83 de la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Oriente: Que es su frente con la Carrera 100 de esta ciudad.

Por el Occidente: Con pared medianera del inmueble primer piso demarcado con el número 100 - 31 de la Calle 20 de esta ciudad.

Cenit: Con plancha de concreto que lo separa del 3 piso del inmueble de mayor extensión y donde está localizado el inmueble a restituir.

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

QUINTO: El suscrito obra como apoderado judicial de los señores **GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO** quienes me han conferido poder especial, amplio y suficiente para iniciar la respectiva demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** contra la **SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: 830.043.114-7**, representada legalmente por **MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, **en su calidad de arrendatario.**

III. CAUSAL INVOCADA

Se invoca como causal para la restitución del inmueble arrendado, la **FALTA DE PAGO** de los arrendamientos de los meses de:

- Del 01 de abril de 2020 al 01 de mayo de 2020, por la suma de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$14.696.969.00) M/Cte.-.
- Del 01 de mayo de 2020 al 01 de junio de 2020, por la suma de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$14.696.969.00) M/Cte.-.
- Del 01 de junio de 2020 al 01 de julio de 2020 con **incremento del índice de precios al consumidor IPC del año inmediatamente anterior más un punto adicional (clausula tercera del contrato de arrendamiento)** por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de julio de 2020 al 01 de agosto de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de agosto de 2020 al 01 de septiembre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de septiembre de 2020 al 01 de octubre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de octubre de 2020 al 01 de noviembre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de noviembre de 2020 al 01 de diciembre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.

IV. TRÁMITE Y CLASE DE PROCESO

Es un proceso verbal consagrado en el libro III secciones I, procesos declarativos, título I, capítulo II, artículo 384 del C.G.P.

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo esta acción en los Artículos 82 al 84 del C.G.P., artículo 384 del C.G.P., Ley 820 de 2003; artículos 1608, 1973 y 2000 del Código Civil; artículos 515 al 524 del Código de Comercio y demás normas concordantes y siguientes.

VI. CUANTIA Y COMPETENCIA

Es usted señor Juez **COMPETENTE** para conocer del presente asunto por ubicación del inmueble, el domicilio de la parte demandada y la cuantía, la cual estimo es superior a (\$131.670.450.00) M/Cte., o sea, **MAYOR CUANTÍA**, en razón a que el canon de arrendamiento vigente es la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-., multiplicado por 36 meses que fue el periodo inicialmente pactado en el contrato de arrendamiento (cláusula cuarta) para un total de (\$554.487.228.00) M/Cte.-.

VII. SOLICITUD DE NO ESCUCHAR A LOS DEMANDADOS

De acuerdo a lo establecido al inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., solicito respetuosamente que la **SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.A.S., con NIT.: 830-043-114-7**, representada legalmente por **MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, en su calidad de representante legal y arrendatario, **no sea oído** en el trámite del proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes de su juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento dejados de cancelar y que fueron descritos en el acápite final del número III de los hechos.

VIII. PRUEBAS

Documentales

- Contrato de arrendamiento.

IX. ANEXOS

Con la presente subsanación de demanda, me permito anexar:

- Poder legalmente conferido por los señores GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO, dirigido a su despacho y para el proceso en referencia.
- La certificación de existencia y representación legal de fecha 13 de noviembre de 2020 de la demandada SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.A.S., con NIT.: 830-043-114-7, representada legalmente por MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158 o quien haga sus veces, con domicilio en Carrera 10 # 14-59 de Bogotá D.C., que fue aportada inicialmente con la demanda principal.

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B – 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 – 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

X. NOTIFICACIONES

LA DEMANDANTE:

GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: gloherbal@yahoo.es

YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: suarezqyolanda@gmail.com

HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: hansuqui@yahoo.es

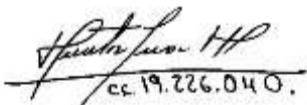
EL SUSCRITO, en la secretaría de su despacho o en la Carrera 7 No. 12 B-65 Oficina 412 de esta ciudad, teléfonos: 286 02 36 – 243 09 23 Celular: 315 317 58 45 y correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

LA DEMANDADA:

SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.AS., con NIT.: **830-043-114-7**, las recibirá en la Carrera 100 #19-83/87 de la Barrio Fontibón de Bogotá o en el domicilio judicial de la Carrera 10 # 14-59 de Bogotá D.C., correo electrónico: mp.92113@gmail.com

Autorizo a la señorita **MARÍA ANGÉLICA ARCE ROJAS**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.012.383.246 de Bogotá, para que reciba información sobre el presente proceso, facultándola bajo mi responsabilidad para retirar oficios, despachos comisorios o cualquier clase de copias solicitadas por la suscrita y ordenadas por su despacho.

Del señor juez,



cc. 19.226.040.

HÉCTOR CORREA CHAPARRO
C.C. 19.226.040 de Bogotá.
T.P. 31.607 del C. S. de la J.

Señor

JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE: GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO
YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO
HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO
DEMANDADO: MUNDO ZAPATOS S.A.S
RADICADO: 110013103047-2020-00309-00
ASUNTO: Contestación Demanda y formulación de
Excepciones.

LILIANA MARIA ARISTIZABAL MARTINEZ, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 43.607.834 de Medellín (Antioquia), domiciliado y residente en esta misma ciudad, Abogada titulada e inscrita, portadora de la Tarjeta Profesional 97.995 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de Apoderada Especial de la Sociedad **MUNDOZAPATOS S.A.S**, identificada con el Nit 8300431147, domiciliada en Bogotá y representada legalmente por el Señor **MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA**, respetuosamente me dirijo al Despacho para CONTESTAR LA DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, instaurada por los Señores **YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO**, **HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO** y **GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO** en contra de mi representada.

Antes de abordar el escrito de contestación de la demanda, quisiera advertirle a el Señor juez, un punto supremamente importante y trascendental para el presente proceso, y es que la sociedad **MUNDOZAPATOS S.A.S**, instauró demanda **VERBAL DE REVISION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, con base en la teoría de la imprevisión en contra de los señores **YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO**, **HANS HUMBERO SUAREZ QUIJANO**, **GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO**, y **LUZ JANET SUAREZ QUIJANO**, demanda que fue radicada el día catorce (14) de octubre del 2020, es decir mucho antes que la parte demandante presentara el presente proceso de restitución, demanda que quedó radicada en el juzgado Cuarenta y uno (41) Civil Municipal de Bogotá, bajo el radicado 2020-0668, demanda que se encuentra admitida mediante auto del veinticinco (25) de noviembre del dos mil veinte (2020) y en este momento debidamente notificada y contestada por

parte de su apoderado judicial quien es el mismo que obra en el presente proceso, encontrándonos en espera de que el juzgado nos ponga en conocimiento el escrito de contestación para proceder a pronunciarnos en forma inmediata.

Como es bien conocido por todos, de acuerdo a la emergencia sanitaria y económica decretada por el Gobierno Nacional y, en concordancia con las disposiciones de la Organización Mundial de la Salud, tendientes a evitar la propagación de contagio del virus denominado Covid-19, y en cumplimiento del Decreto 457 del 22 de marzo de 2020, expedido por el presidente de la república, por medio del cual se estableció un confinamiento obligatorio para todos los habitantes del país, la sociedad se vio obligada a suspender el desarrollo de las actividades comerciales de la empresa así como a cerrar todos los locales comerciales, con el fin proteger a los trabajadores, clientes, colaboradores y acatar las disposiciones emitidas por el gobierno sobre el asunto. El día 6 de abril del 2020, el confinamiento obligatorio fue prolongado hasta el 26 de abril del 2020, y así sucesivamente fue prorrogado por el Gobierno Nacional y posteriormente por el gobierno local, quien ordenó el cierre de los establecimientos o del comercio por localidades, medidas que se han extendido hasta el mes de ENERO del presente año, durante todas estas medidas, el local comercial objeto del contrato de arrendamiento estuvo cerrado y la empresa no pudo desarrollar sus actividades ordinarias.

Entonces, como consecuencia del COVID-19 y a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, la sociedad no pudo continuar cumpliendo con las obligaciones contractuales como se venían ejecutando y por **fuerza mayor** y por circunstancias **extraordinarias, imprevistas o imprevisibles** se vio obligada a incurrir en la cesación o suspensión del pago de los cánones de arrendamiento.

Esas circunstancias **extraordinarias, imprevistas o imprevisibles**, llevaron a que se alterara gravemente la ejecución del contrato de arrendamiento, pues estas circunstancias rompieron totalmente la finalidad y las expectativas de las partes en relación con el negocio originalmente celebrado y nos obligó a presentar la demanda de REVISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, fundamentada en el artículo 868 del Código de Comercio Colombiano, que dispone textualmente: *“REVISIÓN DEL CONTRATO POR CIRCUNSTANCIAS EXTRAORDINARIAS. Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión. “*

El juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato.”

Esta regla no se aplicará a los contratos aleatorios ni a los de ejecución instantánea.”

Como bien lo sabemos el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, es de **ejecución sucesiva** por lo que le es aplicable el artículo 868 del Código de Comercio y por lo que es viable su revisión ya que actualmente y conforme a las medidas que se adoptaron para evitar la expansión del Covid -19, llevaron a que se originaran unas **circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles que impidieron desarrollar las actividades comerciales dentro del local comercial objeto del contrato de arrendamiento, actividad para lo cual estaba destinado**, conllevando a una **prestación excesivamente onerosa** para LA ARRENDATARIA y una ruptura en el equilibrio contractual evidente.

Al tenor del artículo 868 del Código de Comercio, lo que se busca con el proceso de REVISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO es reestablecer el equilibrio económico de las prestaciones y permitirle al juez el “reajuste, adecuación, adaptación o reforma equitativa de la prestación excesivamente onerosa que está a cargo de LA ARRENDATARIA, y que desafortunadamente no se pudo hacer directamente con los demandantes toda vez que a pesar de los múltiples intentos para llegar acuerdos de pago, incluso con la citación en dos oportunidades ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable composición de la CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN para conciliar y dialogar, no se obtuvo por parte de LOS ARRENDADORES ninguna disposición o gesto de colaboración , pues no quisieron aceptar la invitación de conciliar, no aceptando ninguna reunión, llamada telefónica y nunca se conectaron a las audiencias programadas por el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio, informando a la conciliadora que no tenían ningún interés de conciliar.

Vale la pena advertirle igualmente al Señor Juez que el único interés de la parte ARRENDADORA, es la entrega del local comercial, pues desde años atrás vienen requiriendo a la sociedad demandada para la entrega del bien, sin el cumplimiento de los requisitos señalados en el Código de Comercio para ello, argumentando simplemente unas mejoras o construcciones a realizarse en el local comercial, las cuales no requieren desocupar el inmueble según expertos, queriendo entonces desconocer todos los derechos de LA ARRENDATARIA adquiridos por ocupar el local con el mismo establecimiento de comercio denominado “CALZADO BUCARAMANGA” por un tiempo superior de 15 años, donde el cumplimiento de sus obligaciones contractuales ha sido ejemplar e intachable.

Es obligación de las partes mantener o velar por conservar el equilibrio económico y la reciprocidad de las prestaciones pactadas en el contrato con el fin de que ambos contratantes se beneficien de dicho acuerdo de voluntades y más aún cuando son hechos sobrevinientes a la celebración del mismo.

Ahora bien, antes de fallar el presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, debe ser materia de análisis por otro JUEZ DE LA REPUBLICA si la parte ARRENDATARIA **deben estar en todo caso atada al cumplimiento del contrato en la que la prestación a cargo se ha tornado sin su culpa y luego de su celebración excesivamente onerosa.**

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que actualmente cursa un proceso de REVISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, donde precisamente se analiza el valor de las prestaciones a cargo de LA ARRENDATARIA, esto es del valor del CANON DE ARRENDAMIENTO durante toda esta época de emergencia sanitaria y económica a causa del COVID 19, y donde se pretende que se reestablezca, se adecue y se equilibre esta obligación dineraria, conllevaría necesariamente a este despacho judicial a esperar que se resuelva primero sobre las equivalencia de las prestaciones, con el fin de determinar en forma CLARA y EXPRESA el valor de la prestación a cargo de LA ARRENDATARIA. **Actualmente y según las circunstancias económicas y comerciales el valor del canon cobrado por los ARRENDADORES es excesivo, descomunal e inequitativo y es materia de revisión por otro Juez de la República,** pues consideramos que LA ARRENDATARIA no puede estar atado al cumplimiento de un contrato que a todas luces se torna desequilibrado e excesivamente oneroso.

Lo anterior señor Juez nos lleva a la **PREJUDICIALIDAD**, la cual se presenta cuando se trata de una cuestión sustancial, diferente pero CONEXA, que sea indispensable resolver por sentencia en proceso separado, bien ante el mismo despacho judicial o en otro distinto, para que sea posible decidir sobre lo que es materia del litigio, **que debe ser suspendido hasta cuando aquella decisión se produzca.** Lo anterior encaja perfectamente en el caso que nos ocupa donde EL JUEZ cuarenta y uno (41) Civil Municipal de Bogotá debe establecer primero si LA ARRENDATARIA debe continuar atada a un contrato excesivamente oneroso o si por el contrario decide revisar y adecuar el contrato y reestablecer el equilibrio contractual de las prestaciones a cargo de las partes, ya que puede suceder que LA ARRENDATARIA sea exonerada del pago de algunos cánones de arrendamiento, donde no existiría mora y la disminución o atenuación de otros.

En pocas palabras por PREJUDICIALIDAD ha de entenderse la presencia, en un asunto judicial en trámite, de cuestiones pendientes de resolver por vía principal por otra autoridad judicial, ahora bien, esta situación conlleva a la SUSPENSIÓN del presente proceso según el artículo 161 del Código General del Proceso, mientras se decide la revisión de contrato de arrendamiento el cual tiene íntima relación con el objeto que se debate en el presente proceso ya que esas circunstancias **extraordinarias, imprevistas o imprevisibles**, llevaron a un desequilibrio contractual haciendo excesivamente onerosa la prestación de la ARRENDATARIA, conduciéndola necesaria y tristemente a un incumplimiento en sus obligaciones contractuales aunado a que LOS ARRENDADORES nunca estuvieron dispuestos a contemplar fórmulas de arreglo para mitigar la crisis económica.

Por todo lo anterior y con todo el respeto y luego de hacer esta introducción a la contestación de la demanda se le solicita al Señor Juez la SUSPENSIÓN DEL PROCESO por PREJUDICIALIDAD, fundamentada dicha petición en el artículo 161 del Código General del proceso que establece lo siguiente:

“SUSPENSIÓN DEL PROCESO: El Juez, a solicitud de parte, formulada antes de la sentencia, decretará la suspensión del proceso en los siguientes casos:

- 1. Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel momento como excepción o mediante demanda de reconvención. El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción... “*

Como puede observarse Señor Juez, la sentencia en este proceso de restitución de inmueble arrendado depende necesariamente de la decisión que debe tomarse en el proceso de Revisión del contrato de arrendamiento, ya que tienen íntima relación, cuestiones que no se puede ventilar en el presente proceso ya que ni por excepción o reconvención es viable solicitar la revisión del contrato y el restablecimiento del equilibrio económico, ya que no hace parte de la misma cuerda procesal.

Ahora bien, Señor Juez, me adelanto un poco a lo que será materia de excepción de fondo y es el hecho indiscutible y totalmente evidente de la existencia de una **FUERZA MAYOR**, causal eximente de responsabilidad, por las circunstancias que actualmente enfrenta el país y el mundo entero a causa de la Pandemia – Covid 19, que conllevó a que miles de arrendatarios incumplieran con sus obligaciones contractuales y que se

produjeran miles de acuerdos entre arrendadores y arrendatarios, exonerando, atenuando, disminuyendo cánones de arrendamiento y acordándose terminaciones anticipadas de contratos de arrendamiento y en fin miles de acuerdos buscando mitigar la crisis económica, cuya responsabilidad es y era de todos, lo que NO sucedió en el caso que nos ocupa donde LOS ARRENDADORES al contrario se “escondieron” y nunca respondieron a una llamada telefónica, ni a las citaciones de la CAMARA DE COMERCIO a pesar de la insistencia y de la solicitud de ayuda y apoyo que se les pidió a través de la conciliadora del centro de conciliación y en el que se obtuvo siempre un NO rotundo.

Ahora bien, cumpliendo con el termino de traslado y una vez dado a conocer al despacho sobre la situación del contrato de arrendamiento del local comercial que se pretende restituir, procederé a darle contestación a la demanda y a presentar las excepciones de fondo pertinentes para que sea resueltas por el Señor juez en el momento procesal pertinente

I. PRETENSIONES

PRIMERA: Me opongo a la declaración de terminación del contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble objeto de contrato de arrendamiento, donde opera el establecimiento de comercio denominado “Calzado Bucaramanga”, por más de quince (15) años, toda vez que el incumplimiento de las obligaciones se debió a una FUERZA MAYOR, causal eximente de responsabilidad, tal y como lo consagra el artículo 64 del Código Civil, que estipula lo siguiente: “ *Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.*”, causal que será materia de análisis en el acápite de excepciones y que nos llevará a la conclusión que el contrato de arrendamiento deberá seguirse ejecutando.

SEGUNDA: Me opongo a la declaración de restitución del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, pues se está desconociendo por parte de los Arrendadores los derechos adquiridos por la Sociedad Arrendataria, además que existe una causal eximente de responsabilidad que es la FUERZA MAYOR.

TERCERA: Me opongo a la declaración de lanzamiento, por el argumento anteriormente expuesto.

CUARTA: Me opongo, toda vez que se demostrará en el presente proceso la causal eximente de responsabilidad de fuerza mayor.

QUINTA: Me opongo a su pago, toda vez, que éstas son el producto de las resultas y de lo probado en el proceso.

II. HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es Parcialmente cierto. El contrato de arrendamiento fue celebrado entre los señores **INES QUIJANO VIUDA DE SUAREZ, YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO, HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO, GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO y LUZ JANET SUAREZ QUIJANO,** en calidad de arrendadores con la sociedad **MUNDOZAPATOS Y CIA LTDA HOY S.A.S** en calidad de arrendataria, el día treinta y uno (31) de mayo del dos mil cinco (2005), sobre un local comercial ubicado en la Carrera 100 No. 19 - 87, del barrio Fontibón de la ciudad de Bogotá, donde opera establecimiento de comercio denominado "Calzado Bucaramanga".

La señora **INES QUIJANO VIUDA DE SUAREZ,** falleció durante la ejecución del contrato, pero el mismo continuó ejecutándose con los demás arrendadores.

Es de resaltar que la arrendadora **LUZ JANET SUAREZ QUIJANO,** no aparece como demandante dentro del presente proceso, y a ella le corresponde un 25% del valor del canon de arrendamiento como previamente hemos sido informados por los arrendadores, por lo tanto, la demanda no ha sido instaurada por todas las personas que conforman la parte **ARRENDADORA,** lo que dificultaría en una eventual situación la restitución de inmueble por lógicas razones.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. El contrato de arrendamiento tiene como fecha de iniciación el día primero (1) de junio del dos mil cinco (2005), con una duración inicial de tres (03) años, término que se ha venido renovando sucesivamente por periodos de un año, con un cumplimiento por parte de la sociedad **ARRENDATARIA** de las obligaciones contractuales de manera ejemplar durante todos estos años de ejecución del mismo, tanto en el pago del canon de arrendamiento de manera oportuna, como en la aplicación de los incrementos contractuales fijado por las partes, así como en la conservación del inmueble en excelente estado, solo que por hechos sobrevinientes, imprevisibles e irresistibles a consecuencia de la declaración de la Pandemia por el Covid 19, se vino una serie de problemas económicos para la empresa que conllevó a que por fuerza mayor no se pudiera cumplir con la obligación del pago del canon de arrendamiento aunado a la actitud dominante, hostil e indiferente de los arrendadores.

Por lo tanto, Señor Juez estamos hablando de un contrato sobre un local comercial cuyos arrendatarios han adquirido desde hace mucho año el derecho a la renovación, pues vienen ocupando el local hace más de quince (15) años, lo cual requiere su especial protección y riguroso análisis de las circunstancias que lo llevaron a un incumplimiento de la obligación contractual y de las causales eximentes de responsabilidad.

AL HECHO TERCERO: Es Cierto. El valor inicial del canon de arrendamiento pactado entre las partes para el local comercial fue por valor de siete millones quinientos mil pesos mcte (\$7.500.000), canon de arrendamiento que se ha ido aumentado en cada periodo de renovación de acuerdo a lo convenido por las partes cada año y de acuerdo a lo pactado en el contrato y a los Otro si celebrados por las partes, estando cancelando al momento de la declaración de la emergencia sanitaria y económica decretada por el Gobierno Nacional y la expedición del decreto 457 del 22 de marzo de 2020, por medio del cual se estableció un confinamiento obligatorio para todos los habitantes del país de un valor de **CATORCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$14.696.969).**

El valor aducido por el apoderado de la parte demandante de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES PESOS (\$15.402.423), como el mismo lo informa, es aplicando el incremento del canon de arrendamiento (ipc + 1 punto) en el mes de JUNIO DEL 2020, es decir, que sumado a que los arrendadores no tienen ninguna consideración especial con los arrendatarios por la crisis económica que envuelve al país, ni en cuanto a una consideración de disminución, atenuación o exoneración del canon de arrendamiento viene y le aplica un INCREMENTO a dicho canon del IPC + 1 punto, siendo descomunal y haciendo que la obligación sea mucho más excesiva y onerosa , es decir, afectando mucho más la situación de la arrendataria.

Ahora bien, debemos recordar que el decreto 579 del 15 de abril del 2020 expedido por el Gobierno Nacional, ordenó que las partes vinculadas a un contrato de arrendamiento debían buscar acuerdos y fórmulas de pago y además que el canon de arrendamiento no podría incrementarse hasta el 30 de junio del 2020.

AL HECHO CUARTO: No es un hecho, es una pretensión a la que nos oponemos por existir una FUERZA MAYOR, causal eximente de responsabilidad y que es definida por el artículo 64 del Código Civil de la siguiente manera: “se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir como un naufragio, un terremoto, el

apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc." (subraya y negrilla fuera del texto).

Y es que precisamente, las decisiones tomadas por el Gobierno Nacional y por las autoridades locales como consecuencia de la Pandemia del COVID 19 y con el fin de evitar la propagación del virus, llevaron a suspender el desarrollo de las actividades comerciales de la empresa MUNDOZAPATOS S.A.S, así como a cerrar todos los locales comerciales, con el fin de proteger a los trabajadores, clientes, colaboradores y acatar las disposiciones emitidas por el gobierno sobre el asunto. Durante todas estas medidas, el local comercial objeto del contrato de arrendamiento estuvo cerrado y la empresa no pudo desarrollar sus actividades ordinarias.

La interrupción del negocio apareja un lucro cesante, lo que a su vez acarrea una disminución sustancial en la capacidad de generación de ingresos de forma sensible. En efecto, el ingreso se ha impactado en un 100% y al no tener ingresos por esas circunstancias imprevistas e irresistibles, la sociedad arrendataria no pudo continuar cumpliendo con sus obligaciones contractuales principalmente el pago del canon de arrendamiento configurándose una FUERZA MAYOR aunado a que los ARRENDADORES en forma hostil y aprovechándose de su posición dominante no aceptaron las invitaciones de la sociedad ARRENDATARIA para llegar acuerdos y así normalizar su pago, lo que obligó a la sociedad MUNDOZAPATOS S.A.S a presentar demanda de revisión de contrato de arrendamiento desde el mes de octubre del año 2020 ya que además la prestación económica se había convertido en excesivamente onerosa.

AL HECHO QUINTO: Es cierto, según poder conferido, pero en el poder y en la demanda falta la arrendadora la señora **LUZ JANET SUAREZ QUIJANO**, con quien también se suscribió el contrato de arrendamiento y quien tiene el derecho del 25% sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, lo que dificultaría y no haría viable una eventual restitución del inmueble arrendado ya que los demás copropietarios ni su apoderado judicial tiene facultad para restituir ese 25% del derecho sobre el bien, ni para recibir el canon de arrendamiento.

III CAUSAL INVOCADA

El apoderado de la parte demandante invoca como causal de restitución la FALTA DE PAGO en los arriendos del mes de abril del 2020, hasta el mes de diciembre del 2020, lo que no ha analizado es la FUERZA MAYOR que llevó a la sociedad ARRENDATARIA a incumplir con dichos pagos aunado a la posición hostil y dominante que tomaron los

ARRENDADORES frente a la situación de crisis económica que afrontaba la sociedad comerciante a causa de la pandemia por el COVID 19 y a los decretos emitidos por las autoridades nacionales, departamentales y locales para impedir su expansión.

Como se ha manifestado las circunstancias actuales que enfrenta el país han implicado una interrupción del giro ordinario de los negocios de la empresa, generado por la declaratoria del estado de excepción y las medidas de confinamiento o aislamiento preventivo obligatorio que estuvieron vigentes hasta el mes de enero del presente año, la interrupción del negocio apareja un lucro cesante, lo que a su vez acarrea una disminución sustancial en la capacidad de generación de ingresos de forma sensible. En efecto, el ingreso se ha impactado en un 100%, la empresa se ha quedado sin flujo de caja y no es posible atender el pago de obligaciones distintas a las de nómina y demás derechos laborales.

Ahora bien, como consecuencia de este hecho imprevisto, surge una imposibilidad sobreviniente e irresistible de pago de las obligaciones no sujetas a primer orden de prelación, conforme a las reglas de privilegio contenidas en el artículo 2494 del Código Civil colombiano. En esta materia han sido especialmente salvaguardados los pasivos laborales conforme a la Circular 22 del Ministerio del Trabajo y de la Protección Social.

La activación económica ha sido muy lenta y suave, y con ventas de tan baja magnitud, era imposible asumir un canon de arrendamiento como el que se venía pagando antes de la Pandemia, lo cual, unido a las pérdidas acumuladas a la fecha, llevó a que la sociedad demandante incurriera en mora en el pago del canon de arrendamiento y por ende que le planteara a LOS ARRENDADORES una negociación urgente y rápida para fijar un nuevo valor de canon de arrendamiento o llegar a una negociación o alivios que le permitieran mitigar la crisis económica.

Así las cosas la sociedad MUNDO ZAPATOS S.A.S convocó a los ARRENDADORES a una audiencia de conciliación ante la Cámara de Comercio de Medellín, precisamente buscando restablecer el equilibrio económico, normalizar el pago de los cánones de arrendamiento no cancelados y un alivio o tratamiento especial que le permitiera ponerse al día y continuar cancelado el canon de arrendamiento durante los meses subsiguientes y durante los efectos de esta pandemia, sin embargo y a pesar de que la Cámara de Comercio fijó dos fechas para la celebración de dicha audiencia, la primera para el **14 de julio del 2020 a las 9:00 a.m** y la segunda para el **16 de septiembre del 2020 a las 8:30 a.m**, los ARRENDADORES no quisieron asistir informándole a la CONCILIADORA que no tenían interés de conciliar y que no tenían nada que hablar

con la sociedad ARRENDATARIA. Se aporta acta de conciliación como prueba de esta afirmación.

Entonces, como consecuencia del COVID-19 y a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, la sociedad no pudo continuar cumpliendo con las obligaciones contractuales como se venían ejecutando y por **fuerza mayor** y por circunstancias **extraordinarias, imprevistas o imprevisibles** se vio obligada a incurrir en la cesación o suspensión del pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora bien, el artículo 64 del Código Civil define de la siguiente manera la Fuerza mayor, “se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, **los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.**”

El decreto 417 del 17 de marzo del 2020 y los demás decretos del Gobierno Nacional emitidos durante esta declaratoria de emergencia económica y sanitaria se enmarca dentro de los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, por lo que da origen a la **fuerza mayor** toda vez que es un hecho extraño a las partes contratantes, imprevisible e irresistible que determina la inejecución de las obligaciones derivadas del contrato, **constituyéndose en causal eximente de responsabilidad** porque rompe el nexo causal entre la no ejecución del contrato y el daño derivado del mismo.

Con lo anterior se desea Señor Juez que no se mire la falta de pago como un hecho único o aislado de los motivos que llevaron al incumplimiento contractual y que analice en forma rigurosa las causales eximentes de responsabilidad como es la fuerza mayor.

Ahora bien, debo destacar y advertirle al señor Juez para que ejerza una buena protección a los derechos de la sociedad ARRENDATARIA, que los ARRENDADORES vienen desde años atrás solicitando la restitución del inmueble, sin cumplir con las normas que exige el Código de Comercio para preavisar la terminación de estos contratos de inmueble con destinación comercial, dichas comunicaciones se aportan con la presente contestación para que obren como medio de prueba y que nos permiten concluir y deducir que la verdadera intención de los ARRENDADORES es lanzar o restituir el inmueble a toda costa con o sin causal.

VII. SOLICITUD DE NO ESCUCHAR A LOS DEMANDADOS

En cuanto a la solicitud de la parte demandante de no ser escuchada a la sociedad demandada hasta que no se consigne el valor de los cánones de arrendamiento a deber,

quisiera manifestar que el valor que se consigna a órdenes del juzgado por concepto de cánones de arrendamiento se hace exclusivamente con el fin de ser escuchados, pero el juzgado debe ser supremamente cuidadoso con este título judicial ya que como se ha informado el contrato de arrendamiento se encuentra en revisión por parte del juzgado Cuarenta y uno (41) Civil Municipal de Bogotá, bajo el radicado 2020-0668, por lo que la prestación económica puede ser diferente al reestablecerse el equilibrio contractual pues es posible que haya una exoneración, disminución o atenuación de los cánones de arrendamiento.

Se aporta entonces comprobante de consignación a órdenes del juzgado y efectuado en el Banco Agrario de Colombia, correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2020 y enero, febrero del presente año, por un valor de \$ 168.015.745, menos los impuestos de ley, advirtiéndole al despacho que los arrendadores son del régimen simplificado por lo que el canon de arrendamiento no está gravado con IVA, pero si con los siguientes conceptos:

Cánones de arrendamiento	\$168.015.745
Menos Rte fuente (3.5%)	\$ 5.880.551
Menos Rte ica (9.66 por mil)	\$ 1.623.032
TOTAL A CONSIGNAR	\$160.512.162

EXCEPCIONES DE FONDO

1) PREJUDICIALIDAD:

Como se explicó ampliamente al inicio del presente escrito, la sociedad **MUNDOZAPATOS S.A.S**, instauró demanda **VERBAL DE REVISION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, con base en la teoría de la imprevisión en contra de los señores **YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO, HANS HUMBERO SUAREZ QUIJANO, GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO, y LUZ JANET SUAREZ QUIJANO**, demanda que fue radicada el día **catorce (14) de octubre del 2020**, es decir mucho antes que la parte demandante presentará el presente proceso de restitución, demanda que quedó radicada en el juzgado Cuarenta y uno (41) Civil Municipal de Bogotá, bajo el radicado 2020-0668, y que se encuentra admitida mediante auto del veinticinco (25) de noviembre del dos mil veinte (2020) y en este momento debidamente notificada y contestada por parte de su apoderado judicial quien es el mismo que obra en el presente proceso, encontrándonos en espera de que el juzgado

nos ponga en conocimiento el escrito de contestación para proceder a pronunciarnos en forma inmediata.

Dicho proceso se presentó toda vez que a causa de la Pandemia por el COVID 19, y conforme a las medidas que se adoptaron para evitar su expansión tanto por las autoridades nacionales como locales y que estuvieron vigentes hasta el mes de enero del presente año y que son bien conocidas por todos, llevaron a que se originaran unas **circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles que impidieron desarrollar las actividades comerciales dentro del local comercial objeto del contrato de arrendamiento, actividad para lo cual estaba destinado**, conllevando a una falta de ingresos y a una **prestación excesivamente onerosa** para LA ARRENDATARIA y una ruptura en el equilibrio contractual evidente, aunado a que los ARRENDADORES nunca aceptaron la invitación de dialogar, de conciliar o de llegar a fórmulas de arreglo que permitieran normalizar los pagos, pues jamás contestaron una llamada, ni asistieron a las dos audiencias de conciliación fijadas por el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, a pesar de la insistencia de la conciliadora y de la invitación sin compromiso de ser escuchadas las propuestas que tenía la sociedad MUNDOZAPATOS S.A.S.

Al tenor del artículo 868 del Código de Comercio, lo que se busca con el proceso de REVISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO es reestablecer el equilibrio económico de las prestaciones y permitirle al juez el “reajuste, adecuación, adaptación o reforma equitativa de la prestación excesivamente onerosa que está a cargo de LA ARRENDATARIA.

Entendemos claramente Señor Juez, que la revisión del contrato de arrendamiento le corresponde a otro Juez de la República, quien debe analizar de manera rigurosa si la parte ARRENDATARIA **deben estar en todo caso atada al cumplimiento del contrato en la que la prestación a cargo se ha tornado sin su culpa y luego de su celebración excesivamente onerosa.**

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que actualmente cursa un proceso de REVISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, donde precisamente se analiza el valor de las prestaciones a cargo de LA ARRENDATARIA, esto es del valor del CANON DE ARRENDAMIENTO durante toda esta época de emergencia sanitaria y económica a causa del COVID 19, y donde se pretende que se reestablezca, se adecue y se equilibre esta obligación dineraria, conllevaría necesariamente a este despacho judicial a esperar que se resuelva primero sobre la equivalencia de las prestaciones, con el fin de determinar en forma CLARA y EXPRESA el valor de la prestación a cargo de LA

ARRENDATARIA. Actualmente y según las circunstancias económicas y comerciales el valor del canon cobrado por los ARRENDADORES es excesivo, descomunal e inequitativo y es materia de revisión por otro Juez de la República, pues consideramos que LA ARRENDATARIA no puede estar atado al cumplimiento de un contrato que a todas luces se torna desequilibrado e excesivamente oneroso.

Lo anterior señor Juez nos lleva a la **PREJUDICIALIDAD**, la cual se presenta cuando se trata de una cuestión sustancial, diferente pero CONEXA, que sea indispensable resolver por sentencia en proceso separado, bien ante el mismo despacho judicial o en otro distinto, para que sea posible decidir sobre lo que es materia del litigio, **que debe ser suspendido hasta cuando aquella decisión se produzca**. Lo anterior encaja perfectamente en el caso que nos ocupa donde EL JUEZ cuarenta y uno (41) Civil Municipal de Bogotá debe establecer primero si LA ARRENDATARIA debe continuar atada a un contrato excesivamente oneroso o si por el contrario decide revisar y adecuar el contrato y reestablecer el equilibrio contractual de las prestaciones a cargo de las partes, **ya que puede suceder que LA ARRENDATARIA sea exonerado del pago de algunos cánones de arrendamiento (donde desaparecería la mora) o la disminución o atenuación de otros**. La obligación de la ARRENDATARIA actualmente no es clara ni exigible ya que el contrato está sometido a revisión.

En pocas palabras por PREJUDICIALIDAD ha de entenderse la presencia, en un asunto judicial en trámite, de cuestiones pendientes de resolver por vía principal por otra autoridad judicial, ahora bien, esta situación conlleva a la SUSPENSIÓN del presente proceso según el artículo 161 del Código General del Proceso, mientras se decide la revisión de contrato de arrendamiento el cual tiene íntima relación con el objeto que se debate en el presente proceso ya que esas circunstancias **extraordinarias, imprevistas o imprevisibles**, llevaron a un desequilibrio contractual haciendo excesivamente onerosa la prestación de la ARRENDATARIA, llevándolo inevitablemente a un incumplimiento en sus obligaciones contractuales aunado que LOS ARRENDADORES nunca estuvieron dispuestos a contemplar fórmulas de arreglo para apoyar a la sociedad comerciante y así mitigar entre ambos la crisis económica.

Así las cosas, se solicita con el mayor de los respetos al Señor Juez la SUSPENSIÓN DEL PROCESO por PREJUDICIALIDAD, ya que es necesario que el proceso de revisión del contrato sea resuelto para así evitar decisiones contradictorias, petición fundamentada en el artículo 161 del Código General del proceso que establece textualmente lo siguiente:

“SUSPENSIÓN DEL PROCESO: El Juez, a solicitud de parte, formulada antes de la sentencia, decretará la suspensión del proceso en los siguientes casos:

- 2. Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel momento como excepción o mediante demanda de reconvención. El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción... “*

Como puede observarse Señor Juez, la sentencia en este proceso de restitución de inmueble arrendado depende necesariamente de la decisión que debe tomarse en el proceso de Revisión del contrato de arrendamiento, ya que guardan íntima relación, y ya que son cuestiones que no se puede ventilar en el presente proceso ya que ni por excepción o reconvención es viable solicitar la revisión del contrato y el restablecimiento del equilibrio económico, ya que no hace parte de la misma cuerda procesal.

2) FUERZA MAYOR

El código civil en su artículo 64 define la fuerza mayor y el caso fortuito así: “Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. “

Por su parte, la sala civil de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC16932-2015 con ponencia del magistrado Álvaro Fernando García, reiteró:

«En general, por fuerza mayor o caso fortuito debe entenderse ‘el imprevisto que no es posible resistir, como el naufragio, el terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercido por un funcionario público, etc.’ (Art. 1º Ley 95 de 1890); es claro que estos hechos o actos, u otros semejantes, que enuncia el legislador, requiere que sean imprevisibles o irresistibles, significando lo primero, un acontecer intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposible, fatal, inevitable de superar en sus consecuencias (CSJ SC, 2 dic. 1987, G.J. t. CLXXXVIII, pág. 332).


Es decir, ha de tratarse de fenómenos externos al sujeto cuyo comportamiento se analiza, que reúnan las características, esto es, la imprevisibilidad (hechos súbitos, sorpresivos, insospechados, etc.) y la irresistibilidad (que los efectos del hecho no puedan ser exitosamente enfrentados o detenidos por una persona común) (CSJ SC, 31 ago. 2011, rad. 2006-02041-00).

Lo anterior significa que hay dos conceptos que son necesarios y esenciales: IMPREVISIBLE e IRRESTIBLE o INSUPERABLE que deben cumplirse para que una situación se constituya en fuerza mayor, estos hechos se deben probar en juicio, de manera que sólo el juez puede reconocer la existencia de la fuerza mayor. Ahora bien, un hecho imprevisible es aquel que razonablemente no se puede prever que ocurrirá y deberá ser ajeno a la naturaleza de la actividad; debe ser un hecho extraño que normalmente no ocurriría.

Al respecto considera la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia del 16 de septiembre de 1961 T. XCVII:

“«... que el hecho sea imprevisible, esto es, que, dentro de las circunstancias normales de la vida, no sea posible contemplar por anticipado su ocurrencia. Por el contrario, si el hecho razonablemente hubiera podido preverse, por ser un acontecimiento normal o de ocurrencia frecuente, tal hecho no estructura el elemento imprevisible.»”

Para que se constituya la fuerza mayor, además de acreditar que el hecho fue imprevisible, se debe acreditar que tal circunstancia imprevista tuvo consecuencias irresistibles, que no se pudieron superar.

 La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en la sentencia de 1961 antes referida, afirmó que:

«Que el hecho sea irresistible, o sea, que el agente no pueda evitar su acaecimiento ni superar sus consecuencias...»

LA FUERZA MAYOR es eximente de responsabilidad, cuando puede demostrarse, acreditarse o probarse que resultó imposible superar la situación o circunstancia dada y que NO se tuvo la culpa por dicho incumplimiento, es decir que no hubo negligencia o impericia por parte de quien la alega.

Ahora bien y como ampliamente se ha explicado, las circunstancias que llevaron al incumplimiento del contrato de arrendamiento reúnen las condiciones de ser imprevisibles e irresistibles, por lo que constituyen una fuerza mayor, eximente de responsabilidad, ya que la interrupción del giro ordinario de los negocios de la empresa, generado por la declaratoria del estado de excepción y las medidas de confinamiento o aislamiento preventivo obligatorio a causa de la Pandemia -Covid 19, que estuvieron vigentes hasta el mes de enero del presente año, aparejó un lucro cesante, lo que a su vez acarreó una disminución sustancial en la capacidad de generación de ingresos de

forma sensible. En efecto, el ingreso se ha impactado en un 100%, la empresa se ha quedado sin flujo de caja y no fue posible atender el pago de obligaciones distintas a las de nómina y demás derechos laborales.

Como consecuencia de este hecho imprevisto, surge una imposibilidad sobreviniente e irresistible de pago de las obligaciones no sujetas a primer orden de prelación, conforme a las reglas de privilegio contenidas en el artículo 2494 del Código Civil colombiano. En esta materia han sido especialmente salvaguardados los pasivos laborales conforme a la Circular 22 del Ministerio del Trabajo y de la Protección Social.

La activación económica ha sido muy lenta y suave, y con ventas de tan baja magnitud, era imposible asumir un canon de arrendamiento como el que se venía pagando antes de la Pandemia, lo cual, unido a las pérdidas acumuladas a la fecha, llevó a que la sociedad demandante incurriera en mora en el pago del canon de arrendamiento y por ende que le planteara a LOS ARRENDADORES una negociación urgente y rápida para fijar un nuevo valor de canon de arrendamiento o llegar a una negociación o alivios que le permitieran mitigar la crisis económica.

Entonces, como consecuencia del COVID-19 y a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, la sociedad no pudo continuar cumpliendo con las obligaciones contractuales como se venían ejecutando y por **fuerza mayor** y por circunstancias **externas, imprevistas e irresistibles y totalmente ajenas a su culpa** se vio obligada a incurrir en la cesación o suspensión del pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora bien, como se indicó anteriormente, el artículo 64 del Código Civil define de la siguiente manera la Fuerza mayor, “se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, **los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.**”

El decreto 417 del 17 de marzo del 2020 y los demás decretos del Gobierno Nacional emitidos durante esta declaratoria de emergencia económica y sanitaria se enmarca dentro de los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, por lo que da origen a la **fuerza mayor** toda vez que es un hecho extraño a las partes contratantes, imprevisible e irresistible que determina la inejecución de las obligaciones derivadas del contrato, **constituyéndose en causal eximente de responsabilidad** porque rompe el nexo causal entre la no ejecución del contrato y el daño derivado del mismo.

Así las cosas, la falta de pago no se puede analizar o determinar como un hecho único o aislado de los motivos que llevaron al incumplimiento contractual, es necesario que

estudie en forma rigurosa la fuerza mayor que es un eximente de responsabilidad casi universal reconocido en todo tipo de contratos. La emergencia decretada en razón del COVID 19, es un evento claro de FUERZA MAYOR, toda vez que su ocurrencia es por **un evento externo, imprevisto por las partes e irresistible que afecta una obligación de naturaleza contractual**, es decir la FUERZA MAYOR imposibilita o impide el cumplimiento de dicha obligación, la emergencia por el COVID 19, es un hecho notorio, de pleno conocimiento por todos, al igual que sus efectos, los cuales impidieron el desarrollo de actividades comerciales y llevo inevitablemente al incumplimiento de obligaciones contractuales.

Para muchos arrendadores o propietarios de inmuebles en el País, la situación de fuerza mayor fue clara, y de manera conciliada se llegaron a fórmulas de arreglo en cuanto a suspensión del contrato, exoneración del pago de cánones de arrendamiento durante varios meses, disminución en el valor, no aplicación de incrementos contractuales y hasta la terminación del contrato de arrendamiento de manera anticipada y sin cobro de penalidades, incluso hay acuerdos vigentes para este año, sin embargo en el caso que nos ocupa dicha FUERZA MAYOR no fue atendida por los ARRENDADORES, pues lo único que hicieron fue esconderse durante toda la emergencia económica y sanitaria, sin ningún tipo de requerimiento a la ARRENDATARIA y posteriormente presentaron demanda de restitución de inmueble arrendado.

Entendemos que los ARRENDADORES no necesitan del canon de arrendamiento para su sustento diario y la satisfacción de sus necesidades básicas, pero por buena fe y lealtad procesal debieron contribuir y apoyar para mitigar la crisis económica y atenuar los efectos de la fuerza mayor cuya obligación es de ambos contratantes.

3) INEXISTENCIA DEL INTERES JURIDICO DEL DEMANDANTE PARA FUNDAMENTAR LA DEMANDA:

Dados los términos en que se encuentra planteado el líbelo de la demanda y la realidad existente en relación con el inmueble arrendado, el actor no tiene justificación para su pretensión de restitución; en el fondo, el actuar y proceder del demandante es de mala fe, con un criterio lesivo para los intereses de mi cliente.

4) IMPOSIBILIDAD DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO Y COMO CONSECUENCIA DE RESTITUIR EL INMUEBLE:

El contrato de arrendamiento se firmó también con la señora LUZ JANET SUAREZ QUIJANO, en calidad de ARRENDADORA y quien no aparece ni otorgando poder ni demandando a la sociedad MUNDOZAPATOS S.A.S en el presente proceso. A la

arrendadora LUZ JANET SUAREZ QUIJANO, le corresponde un 25% del valor del canon de arrendamiento (como previamente fuimos informados por los arrendadores), por lo tanto, no es viable terminar el contrato de arrendamiento, ya que una de sus propietarias y arrendadoras no hace parte de la Litis, lo que dificultaría igualmente una eventual situación de restitución de inmueble por lógicas razones, ya que hay un 25% del inmueble que no está solicitando la restitución ni ha otorgado poder a los otros arrendadores o apoderado judicial para hacerlo.

5) MALA FE DE LA PARTE ARRENDADORA o DEMANDANTE:

Es evidente la MALA FE de los arrendadores, ya que su posición dominante, hostil e indiferente durante toda la emergencia económica y sanitaria, a pesar de los múltiples requerimientos de LA ARRENDATARIA para buscar fórmulas de arreglo que le permitirá normalizar el pago del canon y continuar cancelando la obligación en los meses subsiguientes no tiene excusa ni pretextos.

Fueron muchos los arrendadores que aceptaron la invitación de dialogar, conversar y llegar a fórmulas de arreglo, tan es así que el pago del canon de arrendamiento se normalizó y se viene cancelado cumplidamente con lo acordado y con unas excelentes relaciones comerciales entre las partes, como prueba de ello se adjunta algunas actas de conciliaciones celebradas en la Cámara de Comercio de Medellín.

Es triste deducir y concluir que los ARRENDADORES aprovecharon el momento coyuntural y de crisis económica y sanitaria por el COVI 19 para que la sociedad arrendataria incumpliera con sus obligaciones y así solicitar la restitución del inmueble por mora o falta de pago, pues los ARRENDADORES vienen desde años atrás solicitando la restitución del inmueble, sin cumplir con las normas que exige el Código de Comercio para preavisar la terminación de estos contratos de inmueble con destinación comercial (se aportan las comunicaciones con el presente escrito para que obren como medio de prueba), solo han argumentado unas construcciones o reparaciones a efectuar, las cuales según dictamen que tenemos de un ingeniero civil, dichas obras no requieren que el inmueble sea desocupado, por lo que así se les comunicó en su debido momento, quienes han insistido en la entrega del inmueble.

Así que los ARRENDADORES encontraron el camino más fácil de NO hablar ni llegar acuerdos con la sociedad ARRENDATARIA y así conducirlos o forzarlos a que incumpliera sus obligaciones contractuales para posteriormente solicitar la terminación del contrato y la restitución del inmueble por mora, sin importar la trayectoria de la sociedad MUNDOZAPATOS S.A.S en el local comercial, quien lo viene ocupando por

más de quince (15) años con el mismo establecimiento de comercio denominado CALZADO BUCARAMANGA, quien ha acreditado el local comercial y ha cumplido de manera impecable todas sus obligaciones contractuales hasta la fecha del hecho generador de la fuerza mayor.

Es decir, que la verdadera intención de los ARRENDADORES es lanzar o restituir el inmueble a toda costa con o sin causal, lo que viola la buena fe y lealtad contractual que debe coexistir por mandato legal en todo acuerdo de voluntad, por lo que le solicito al Señor Juez de manera muy comedida ejerza especial protección a los derechos adquiridos por la sociedad **MUNDOZAPATOS S.A.S**, conforme a las normas del Código de Comercio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamentos sustanciales tenemos los artículos 64 del Código Civil, artículo 868 del Código de Comercio y como fundamentos procesales el artículo 161, 368 y siguientes del Código General del Proceso.

PRUEBAS

Respetuosamente solicito sean decretadas, practicadas y valoradas las siguientes pruebas:

DOCUMENTAL:

- 1.- Copia del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.
- 2.- Certificado de Existencia y representación de la sociedad MUNDO ZAPATOS S.A.S
- 3- Solicitud de conciliación presentada ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín, donde se solicita citar a los arrendadores.
- 4 - Acta de no comparecencia a dos (2) citaciones para audiencia de conciliación expedida Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.
- 5- Comunicación remitida por el apoderado de los arrendadores y dirigida al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín donde manifiestan que no tienen interés de conciliar.
- 6- Actas de conciliación celebradas con otros arrendadores ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, quienes accedieron a llegar acuerdos de pago exonerando y atenuando el valor del canon de arrendamiento y cuyos pagos se normalizaron y se sigue adelante con la ejecución del contrato y el

cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, sin ningún reparo entre las partes.

7- Comunicaciones remitida en años anteriores por los arrendadores donde se solicita la entrega del local comercial, sin el cumplimiento de los requisitos de ley.

8- Correo electrónico de radicación de la demanda de revisión del contrato de arrendamiento del día catorce (14) de octubre del 202 y la secuencia de reparto.

9- Auto proferido por el Juzgado Cuarenta y uno (41) Civil Municipal de Bogotá, mediante el cual admite la demanda de revisión del contrato de arrendamiento, y ordena notificar, fechado el veinticinco (25) de noviembre del dos mil veinte (2020).

10- Copia correo electrónico donde se envía la notificación a los demandados del proceso de revisión del contrato de arrendamiento.

11- Historia del proceso de revisión del contrato de arrendamiento, con radicado 20200668, extraído de la página de la rama judicial donde se observa la etapa en el que se encuentra el trámite procesal.

12- Consignación de los cánones de arrendamiento que se dice deber, realizada en el Banco Agrario de Colombia, a órdenes del JUZGADO con el fin de que la parte demandada pueda ser escuchada.

13- Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del contrato de arrendamiento donde se puede visualizar los propietarios del local comercial.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Ruego Señor Juez se sirva citar en la forma establecida en el artículo 198 del Código General del Proceso a los demandantes **YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO, HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO, GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO**, para que absuelva interrogatorio sobre los hechos de la demanda, la contestación y los hechos en que se fundamenta las excepciones que se proponen, además para que reconozcan los documentos a que haya lugar.

TESTIMONIOS:

Sírvase Señor Juez, citar a las siguientes personas para que bajo juramento declaren sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en que ocurrieron los hechos de esta demanda y de su contestación para que respondan el interrogatorio que en debida oportunidad formularé:

- **Luis David Hoyos García**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.125.579.031. domiciliado en la ciudad de Medellín.

- **Lorena Reyes Palma**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.110.487.051, domiciliada en la ciudad de Bogotá
- **Kelly Rosaura Toquica Orjuela**, identificada con cedula de ciudadanía No. 52.900492, domiciliada en la ciudad de Bogotá.

ANEXOS

1. Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.
2. Poder para actuar.
3. Copia para el traslado de la demanda

NOTIFICACIONES

LA DEMANDANTE: MUNDOZAPATOS S.A.S

Dirección: Carrera 10 No. 14-59 de la Ciudad de Bogotá.

Correo electrónico: mp92113@gmail.com

Número de contacto: 3147993346 LA

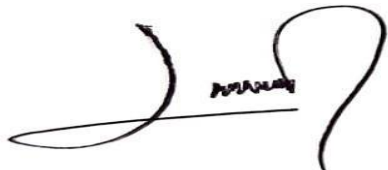
SUSCRITA:

Dirección: Carrera 43 A N° 16 A sur 38, Oficina 605, Edificio Banco DHL, Medellín.

Correo electrónico: ai.lilianaam@hotmail.com,

Número de teléfono: 3127916147

Cordialmente



LILIANA MARIA ARISTIZABAL MARTINEZ

C.C 43.607.834

T.P 97.995 del C. S de la J.

Señor

JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE: GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO
YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO
HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO
DEMANDADO: MUNDO ZAPATOS S.A.S
RADICADO: 110013103047-2020-00309-00
ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER

MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.497.158, domiciliado en la Ciudad de Bogotá (Cundinamarca), actuando como representante legal, en calidad de Gerente de la sociedad **MUNDOZAPATOS S.A.S**, legalmente constituida, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con Nit 830043114-7, manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, a la Doctora **LILIANA MARIA ARISTIZABAL MARTINEZ**, mayor de edad, abogada en ejercicio, con cédula de ciudadanía número 43.607.834 de Medellín (Antioquia) y de la Tarjeta Profesional número 97.995 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre de la sociedad que represento se notifique, retire traslados y conteste la demanda de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, proponga excepciones y defienda a la sociedad hasta la finalización del proceso instaurado por los señores **YOLANDA LEONOR SUAREZ QUIJANO, HANS HUMBERTO SUAREZ QUIJANO, y GLORIA ESPERANZA SUAREZ QUIJANO**, contra la sociedad **MUNDOZAPATOS S.A.S**.

La apoderada queda ampliamente facultada para notificarse, retirar copias, conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, interponer recursos, y todas las demás que sean necesarias e inherentes para el ejercicio del presente mandato que tiendan al buen fin y cumplimiento de su gestión.

Sírvase reconocer a mi apoderada la suficiente personería para actuar en los términos y para los efectos del presente poder.

[Firma]

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL
Ante la Notaria Primera del Circulo de
Ibagué (Tolima), compareció la persona
cuyo nombre y cédula de ciudadanía
figura en la arte inferior del código de
barras, con T.P. _____ CSJ Y
presento el documento dirigido a

MR CIAO BOGOTA

10 FEB/2021

[Handwritten signature]

MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA



Cédula 3497158 10-02-2021 11:39

AUTENTICACION



[Handwritten signature]

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

Señora

JUEZ CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

REF.: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No. 2020-0309 de GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO contra LA SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.A.S., con NIT.: 830.043.114-7

HÉCTOR CORREA CHAPARRO, abogado en ejercicio, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía 19.226.040 de Bogotá, Tarjeta Profesional 31.607 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de los demandantes GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO y dentro del término legal, me permito **DESCORRER EL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO**, propuestas por el extremo pasivo conforme al artículo 370 del C.G.P., y 110 de la misma obra, para lo cual hago las siguientes consideraciones:

I. EXCEPCIÓN DE PREJUDICIALIDAD

Esta excepción no es llamada a prosperar, por carecer de fundamento jurídico y respaldo probatorio, veamos:

1. La prejudicialidad es la presencia, en un asunto judicial en trámite de cuestiones pendientes por resolver, por vía principal, por otra autoridad judicial.

Para que existe la prejudicialidad civil, debe de haber una semejanza real y que produzca contradicción evidente entre lo que se resolvió o se va a resolver y lo que de nuevo se pretende, de tal manera, que no puede existir en armonía los dos fallos.

2. Para el caso sub judice, el proceso de restitución de inmueble arrendado está contemplado en el Libro III, Sección I, Procesos Declarativos, Título I, Capítulo II, Artículo 384 del C.G.P., se inició por la causal **falta de pago** de los arrendamientos de los meses de abril, mayo, junio de 2020 por la suma de \$15.402.423.00 M/Cte.-., cada mensualidad.

Por ser normas de orden público (C.G.P.), son de estricto cumplimiento, en tal razón, el operador jurídico tramita el proceso antes citado y al probarse la causal **falta de pago** de los meses antes citados, termina el contrato de arrendamiento presentado con el libelo de demanda y como prueba

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

documental, ordena la restitución del inmueble arrendado y condene en costas a la parte vencida.

3. El artículo 3 del título I del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, habla sobre el acuerdo que puede llegar el arrendador y el arrendatario, sino existe acuerdo, la conciliación como mecanismo alternativo de solución de conflictos, regula este aspecto, pero se aclara que esta conciliación es voluntaria y el hecho de no tener ánimo conciliatorio, no exime al arrendatario de cumplir con el pago de la renta mensual y demás obligaciones contractuales, en el evento de que la causal **falta de pago** este probada, el juez del conocimiento aplicando las normas procesales, decreta la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del inmueble y condena en costas a la parte vencida y se reitera que la presente acción se inició por **falta de pago** de la renta, no por mora, como lo quiere hacer ver el demandado a través de su apoderada judicial.

II. EXCEPCIÓN DE FUERZA MAYOR

Esta excepción no es llamada a prosperar, por carecer de fundamento jurídico y respaldo probatorio, veamos:

1. El Decreto 579 del 15 de abril de 2020, expedido por el ejecutivo, en razón a la emergencia económica, social y ecológica, no exime al arrendatario del pago de la renta, solo lo beneficia en lo que habla el numeral 1, no cobro de intereses de mora, cláusula penal con respecto a los cánones de arrendamiento, comprendidos entre la vigencia del decreto 15 de abril de 2020 al 30 de junio de 2020.
2. En gracia de discusión, la parte pasiva no hace argumentación jurídica y respaldo probatorio (dictamen pericial, ayuda estatal) para invocar la fuerza mayor que habla el artículo 64 del Código Civil Colombiano, MUNDOZAPATOS S.A.S., ha mantenido en su poder el local comercial, utilizando su segundo piso como depósito de calzado y en calidad de bodega y se tiene conocimiento como hecho notorio, que ha ejecutado negociaciones de su unidad comercial CALZADO BUCARAMANGA de manera virtual y mediante plataforma de internet, amén que posee varios almacenes del mismo ramo, como la misma apoderada de la parte demandada probó con las diferentes actas de acuerdos con otros arrendatarios y arimados con la contestación de la demanda. MUNDOZAPATOS S.A.S., aprovechó la coyuntura de la pandemia, para obligar

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

algunos arrendadores a rebajar la renta y los negocios instalados que no les arrojaban excelentes rendimientos, les terminó el contrato de arrendamiento y como el caso de mis poderdantes al no aceptar acuerdos negativos a su nivel económico, optaron por suspender el pago de la renta y los arrendadores hoy demandantes acudieron a la acción judicial pertinente para exigir su pago.

3. La falta de pago de la renta de los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020 y de los que se sigan causando, es la causal que se invocó conforme al numeral 4, inciso 2 del artículo 384 del C.G.P., para la terminación del contrato de arrendamiento base del proceso, la restitución del inmueble al demandante y el pago de las costas. Son normas procesales de orden público y estricto cumplimiento, las cuales no admiten prejudicialidad, demanda de reconvencción ni tampoco, exige el agotamiento de procedibilidad o conciliación.
4. Los arrendadores nunca se escondieron, como dice desobligantemente la parte demandada a través de su apoderado judicial, siempre informaron a la Cámara de Comercio, su no asistencia por no tener ánimo conciliatorio, es de aclarar, que el no pago de la renta del inmueble materia de la restitución, a pesar que lo ocupaban como depósito y ventas en línea, dejó a los arrendadores a su propia suerte, sometidos a la pandemia y falta recursos económicos y por cuenta del arrendatario que es una sociedad comercial solvente y que tiene puntos o establecimiento de CALZADO BUCARAMANGA a nivel nacional. Lo anterior, es un hecho notorio y que están respaldados y probados por las diferentes actas de acuerdo, con otros arrendadores de la misma sociedad comercial y que se aportaron con la contestación de la demanda.

III. EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE INTERÉS JURÍDICO DEL DEMANDANTE PARA FUNDAMENTAR LA DEMANDA

Esta excepción no es llamada a prosperar, por carecer de fundamento jurídico y respaldo probatorio, veamos:

1. La parte actora incoa la demanda por la casual **falta de pago** de los meses abril, mayo, junio y julio de 2020 y los que se sigan causando, causal probada con la contestación de la demanda al aportar el cheque de gerencia, para pagar los cánones de arrendamiento adeudados y, por ende, consignarlos a órdenes de su juzgado, en la sección de depósitos judiciales del Banco Agrario.

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

2. El auto admisorio de la demanda, no fue recurrido por la parte pasiva y dentro de los tres días siguientes a la notificación de la demanda, disponiéndose a consignar los cánones de arrendamiento adeudados en depósito judiciales del Banco Agrario.

IV. EXCEPCIÓN DE IMPOSIBILIDAD DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO Y COMO CONSECUENCIA DE RESTITUIR EL INMUEBLE

Esta excepción no es llamada a prosperar, por carecer de fundamento jurídico y respaldo probatorio, veamos:

1. La causal de restitución de inmueble arrendado está consagrada en el numeral 4, inciso 2 del artículo 384 del C.G.P., norma procesal, de orden público y estricto cumplimiento por parte del operador jurídico, conforme a las pruebas evacuadas en el trámite del proceso verbal.
2. Probada la causal, el Juez de la República termina el contrato de arrendamiento base de la restitución y aportado como prueba documental con el libelo de la demanda, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, ordena al demandado restituir el inmueble y en el evento que no lo restituya comisionará al Juez respectivo, bien sea municipal o de descongestión para la práctica de la diligencia, liquidará las costas causadas, para este caso al demandado.
3. En el proceso de restitución de inmueble arrendado, los arrendadores tienen la legitimación de la causa, para iniciar el proceso de restitución de inmueble arrendado, sin necesidad de integrar a todos los arrendadores, por cuanto no se exige procesalmente el Litis consorcio necesario o facultativo, el fallo favorece a todos los arrendadores, vinculados en el contrato de arrendamiento.
4. La parte demandada al contestar demanda, no propuso en escrito separado excepciones previas, para que supuestamente mejorara el procedimiento y se limitó a contestar demanda con una mala técnica respecto a los hechos conforme al numeral 2 del artículo 96 del C.G.P., "*Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se **admiten**, los que se **niegan** y los que no le **constan**...*"
5. En el caso sub judice, se cumple a cabalidad los requisitos de la demanda, se integró la Litis, sin desconocer derechos. El director del proceso es el juez del conocimiento y no las partes, existiendo

los trámites incidentales (tacha de falsedad, rebaja de intereses etc.) y excepciones previas al no aplicarle las normas procesales para el proceso de conocimiento, para el caso sub judice se ha dado el trámite legal y constitucional.

V. EXCEPCIÓN DE MALA FE DE LA PARTE ARRENDADORA O DEMANDANTE

Esta excepción no es llamada a prosperar, por carecer de fundamento jurídico y respaldo probatorio, veamos:

1. No ha existido mala fe por parte de los demandantes, en razón a que la demanda está bien fundamentada desde el punto de vista legal, constitucional y el Decreto 579 del 15 de abril de 2020.
2. No se ha aducido calidades inexistentes, por el contrario, se aportó prueba documental del contrato, se invocó la causal pertinente del numeral 4, inciso 2 del artículo 384 del C.G.P.
3. No se está utilizando el proceso con fines claramente ilegales o con propósito doloso o fraudulento, se ha respetado las normas constitucionales, legales y decretos del estado de emergencia, económica, social y ecológica.
4. No se ha obstruido la práctica de las pruebas, por acción u omisión.
5. El proceso se ha desarrollado, sin utilizar medio que lo entorpezca.
6. No se ha hecho transcripciones o citas deliberadamente inexactas.

VI. PRUEBAS

Sírvase decretar y tener como pruebas las siguientes:

1. Documentales:

- a. Contrato de arrendamiento, aportado como prueba documental.
- b. Cheque de gerencia aportado por el extremo pasivo con el cual se pagó los cánones de arrendamiento adeudados para contestar demanda y ser oídos y consignados en depósitos judiciales del Banco Agrario a favor de su despacho, con lo cual se prueba la causal invocada en la demanda que es la falta de pago de los periodos de abril, mayo, junio y julio de 2020 y los que se han causado.

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

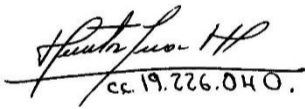
- c. Las documentales aportadas por la parte demandada, sus anexos y demás documentos que lleven certeza al fallador sobre la existencia de la falta de pago de los cánones citados en el libelo de demanda.

2. Interrogatorio de parte

Que debe absolver el representante legal MARCO AURELIO SANCHEZ CARDONA o quien haga sus veces de la sociedad demandada SOCIEDAD COMERCIAL MUNDOZAPATOS S.A.S., con NIT.: 830-043-114-7, quien se notifica en la Carrera 100 #19-83/87 de la Barrio Fontibón de Bogotá o en el domicilio judicial de la Carrera 10 # 14-59 de Bogotá D.C., correo electrónico: mp.92113@gmail.com. Interrogatorio que formularé sobre los hechos de la demanda y su contestación y los que surjan de la diligencia.

Dejo en estos términos descorrido el traslado de las excepciones, solicitando a la señora Juez, se fije fecha y hora para la audiencia consagradas en los artículos 372 y 373 del C.G.P., y sí el demandado no está al día en el pago de la renta mensual, según informe secretaria, solicito no se oiga en el proceso.

De la señora juez,



cc. 19.226.040.

HÉCTOR CORREA CHAPARRO

C.C. 19.226.040 de Bogotá.

T.P. 31.607 del C. S. de la J.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C, veinticinco de abril de dos mil veintidós

PROCESO: Restitución de inmueble
RADICADO: 110014003010-2020-00309-00
DEMANDANTE: Gloria Esperanza Suarez Quijano, Yolanda
Leonor Suárez Quijano y Hans Humberto Suárez
Quijano
DEMANDADO: Mundozapatos S.A.S.

Agotado el trámite que le es propio a la instancia, procede el despacho a pronunciarse emitir el fallo por escrito de conformidad con lo autorizado en el numeral 5º del artículo 373 del C. G. del P., sobre lo que en derecho corresponde al proceso de la referencia, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES.

1.1 Actuando a través de apoderado judicial, los demandantes **Gloria Esperanza Suarez Quijano, Yolanda Leonor Suárez Quijano y Hans Humberto Suárez Quijano** presentaron demanda contra la sociedad **Mundozapatos S.A.S**, identificada con el Nit 830.043.114-7 alegando falta de pago de los cánones de arrendamiento comprendidos entre el 01 de abril de 2020 al 01 de noviembre del mismo año por los valores de cada uno de ellos señalados en la demanda, por lo que solicitó se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandada, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 100 # 19-87 del barrio Fontibón de esta ciudad donde opera el establecimiento de comercio denominado “Calzado Bucaramanga”.

1.2 La demanda fue admitida mediante auto del dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020), notificándose la parte demandada de la forma indicada en el artículo 8º del Decreto 806 de 2020.

1.3 La parte demandada contestó la demanda en el término que la Ley le otorga, aceptando el hecho del no pago de los cánones pero en justificación del mismo adujeron un hecho imprevisible e irresistible como fue la declaración de pandemia por el Covid 19, lo que colocó a la entidad arrendataria en una serie de problemas económicos para la empresa que impidió el pago del canon, tal y como venía haciéndolo de manera cumplida. Lo anterior en adición a la actitud dominante, hostil e indiferente de los arrendadores ha impedido cualquier acercamiento.

Explicó la demandada que ha adquirido el derecho de renovación desde hace muchos años pues viene ocupando el local desde hace más de 15, por lo que pide una especial protección y riguroso análisis de las circunstancias que llevaron al incumplimiento. Con todo y como quiera que -en cumplimiento de la obligación de cancelar los cánones para ser escuchados en la presente demanda-, consignó las cuantías reclamadas en la forma y términos de la demanda a más de los causados en los meses de enero y febrero siguientes, solicita sea debidamente escuchada en sus alegaciones.

A consecuencia de la contestación de los hechos anteriores, se opuso a las pretensiones de la demanda, y como excepciones formuló las siguientes:

La prejudicialidad

Habida cuenta de la presentación de una demanda verbal de revisión de contrato de arrendamiento con base en la teoría de la imprevisión en contra de los aquí demandantes y que cursa actualmente en el juzgado 41 Civil Municipal con fecha del auto admisorio 25 de noviembre de 2020, demanda que por lo demás ya fue contestada por los arrendadores y se encuentra a la espera de su impulso procesal.

Solicitó entonces la suspensión del proceso pues considera que la sentencia que haya de dictarse en aquel debe ser tenida en cuenta para la actual decisión de restitución ya que guardan ambos procesos íntima relación y el

actual depende de la decisión a la que se arribe en el señalado de revisión del contrato.

La fuerza Mayor

Seguidamente la parte demandada y como consecuencia de los hechos aducidos refiere la fuerza mayor para la continuación y pago cumplido del contrato de arrendamiento pactado y explica que la reactivación económica ha sido muy lenta y difícil, lo que debió ser objeto de consideración por los arrendadores.

Mala Fe de los arrendadores.

Pues considera la parte demandada que al contrario la intransigencia e imposibilidad de diálogo con los arrendadores ha denotado es su intención de lanzarlos y desconocer tanto el contrato como su derecho de renovación.

Culminada la instancia y realizada la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del proceso, se procede a dictar el fallo por escrito, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES.

2.1 En el presente asunto no se encuentra reparo alguno frente a los presupuestos procesales, cuales son la demanda en forma, la capacidad procesal y para ser parte, la jurisdicción y la competencia. Así mismo, no se advierte vicio de nulidad que invalide la actuación, pues la misma se surtió con observancia de las normas aplicables al caso, garantizándose al extremo pasivo el debido proceso y derecho de defensa.

2.2 Por otro lado, frente a la relación entre las partes, se observa que se aportó con la demanda, prueba del contrato de arrendamiento celebrado por las partes que aquí intervienen, lo que faculta a los demandantes, en su condición de arrendadores, a ejercer su derecho de acción para perseguir la restitución del inmueble que arrendó a la compañía aquí demandada.

2.3 Aunado a lo anterior, se dijo en líneas anteriores que la sociedad encartada fue enterada de la presente acción, y propuso excepciones, todas las cuales se enfilan a la consideración especial de circunstancias imprevisibles de orden económico que sin duda son de público conocimiento, como fue la declaración de la pandemia del Covid 19, que afectó casi todos los negocios comerciales que estuvieran funcionando hacia la época precisamente en que la demandada deja de cancelar cumplidamente los arrendamientos.

Invocó la parte demandada su derecho de excepción y a través de éste fundamentalmente, la existencia de una demanda verbal que se encuentra en curso, precisamente para revisar las condiciones del contrato de arrendamiento por circunstancias imprevistas e imprevisibles que lo eximirían, -en caso de ser prósperas sus pretensiones-, del pago de los cánones, en la forma pactada.

2.4 No obstante, este despacho considera que la excepción así propuesta dentro de la actual restitución no es motivo suficiente para disculpar el incumplimiento del contrato de arrendamiento como tampoco para proceder a la suspensión de la sentencia de restitución, pues de entrada no es condición de este proceso la decisión que se tome en el proceso que cursa en el Juzgado 41 Civil Municipal. De ser este favorable a los arrendatarios se efectuarán antes o después de la sentencia que acá se profiera, las revisiones y ajustes correspondientes, pero no es dable a este juzgado prolongar el trámite preferente de la restitución del bien inmueble arrendado.

Con todo, debe decirse al tenor de lo previsto por el artículo 280 del Código General del Proceso, que previene sobre la motivación de la sentencia, la cual debe limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas y además en calificación de la conducta procesal de las partes, que la parte demandada, en interés legítimo por mantener la relación arrendaticia, consignó en la totalidad de la cuantía, lo solicitado con la demanda, razón por la cual no puede insistirse en la configuración de la mora que aquella invocó para la prosperidad de la acción. Lo anterior, en adición de las demás pruebas obrantes y practicadas en el expediente que dan cuenta del cumplimiento y pago de los cánones honrando el contrato, conducirá a la negativa de las pretensiones de la demanda.

2.5 Por lo anterior, en estricto sentido, por el pago de los cánones, y no por lo controvertido por la pasiva, según lo ordenado por el artículo 384 del Código General del Proceso, procederá este Despacho a negar las pretensiones de la demanda, habiéndose producido el pago y siempre y cuando los arrendatarios acrediten a este proceso el pago de los cánones de arrendamiento hasta la fecha de esta sentencia. En adelante los harán directamente a su arrendadora.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Siete Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley.

III. RESUELVE:

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda habida cuenta del pago de los cánones adeudados y reclamados en el curso del proceso, en la forma expuesta en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin costas para las partes.

Notifíquese.

La Jueza,

Firmado Por:

**Aura Claret Escobar Castellanos
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 47
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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:

**e46a166df3f8c781b8544d4659a1732d2e387ec7b792caa8e6fc6fa4706334
fb**

Documento generado en 25/04/2022 02:38:39 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., diez (10) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Expediente No. 110013103-047-2020-00309-00
Clase: Restitución de inmueble.

Se encuentra el expediente de la referencia al Despacho, a fin de proveer la decisión frente al recurso interpuesto en contra de la determinación que concedió la alzada incoada hacia la decisión que dio fin a la instancia el 25 de abril de 2022.

Sin embargo, denota el Juzgado que debe efectuar las siguientes consideraciones, y es que, el 25 de abril de 2022, el Despacho emitió sentencia, con la cual negó las pretensiones en el trámite. Sobre ello el demandante radicó en término el medio vertical, el cual a su vez fue desistido mediante memorial del 26 de mayo siguiente.

Contrario a ello el Juzgado el 07 de julio de 2022, concedió la apelación que el promotor del ruego interpuso desde el 27 de abril de aquel año.

Así las cosas, se revisa que en efecto se tiene que revocar la determinación adoptada, para en su lugar tener por desistida la alzada y ordenar la expedición del informe de títulos respectivo que reclama el demandante en esta causa.

Con esto el Juzgado, DISPONE:

PRIMERO: REVOCAR el auto de fecha 07 de julio de 2022, con el que se concedió la alzada radicada en contra de la sentencia del 25 de abril del mismo año, conforme se estableció en esta providencia.

SEGUNDO: ACEPTAR el desistimiento del medio radicado el 27 de abril de 2022, conforme los lineamientos del art. 316 del C.G del P.

TERCERO: ORDENAR la entrega de dineros que hubieren sido consignados en ocasión de este pleito a favor del DEMANDANTE, y que sean generados como cánones de arrendamiento.

Notifíquese,

Firmado Por:
Aura Claret Escobar Castellanos
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 47
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **2a37ee9f4750382d38e635c05803a6298436e6fa6219a19c27576f7b8a262883**

Documento generado en 10/05/2023 04:35:08 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B – 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 – 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

Señores

JUEZ TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. - SALA CIVIL

E.

S.

D.

REF: ACCIÓN DE TUTELA PARA PROTEGER EL DERECHO CONSTITUCIONAL FUNDAMENTAL DEL DEBIDO PROCESO ARTÍCULO 29 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA POR LA SENTENCIA DEL 25 DE ABRIL DE 2022 DEL JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., DEL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – RADICADO No. 110013103047-2020-00309-00

**ACCIONANTE: GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO
YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO
HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO**

**APODERADO: HÉCTOR CORREA CHAPARRO
C.C. 19.226.040 de Bogotá
T.P. 31.607 del C.S. DE LA J.**

**ACCIONADO: JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SENTENCIA DEL 25 DE ABRIL DE 2022
PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO No. 110013103047-2020-00309-00**

HÉCTOR CORREA CHAPARRO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 19.226.040 de Bogotá y Tarjeta Profesional 31.607 expedida por el Consejo Superior de la judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de los accionantes señores GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO Y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO, todos mayores de edad, identificados con C.C. 35.328.552 de Bogotá, C.C. 35.326.249 de Bogotá y C.C. 3.020.521 de Bogotá respectivamente, domiciliados en Bogotá D.C., manifiesto que conforme al artículo 86 de la Constitución Política, acudo ante su despacho para instaurar **ACCIÓN DE TUTELA** contra el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá, por la sentencia proferida por ese despacho el pasado 25 de abril de 2022 en el proceso de restitución de inmueble arrendado – Radicado No. 110013103047-2020-00309-00, con el objeto de que se proteja el derecho constitucional fundamental del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, sentencia judicial en que el juez de conocimiento profirió “*Sentencia sin motivación, que implica el incumplimiento de los servidores judiciales del deber de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones, precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional. Este tipo de falencias se distingue del efecto fáctico, en cuanto no se estructura a partir de la disconformidad entre la motivación de la sentencia y su parte resolutive, sino en la ausencia de razonamiento que sustenten lo decidido...*” (sentencia T-310/09) M.P. Luís Ernesto Vargas Silva.

Héctor Correa Chaparro
Abogado
Carrera 7 # 12 B – 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá
Teléfonos: 286 02 36 – 243 09 23 Celular 315 317 58 45
Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

I. HECHOS

PRIMERO: El proceso verbal de restitución de inmueble arrendado formulado por los señores GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO Y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO, todos mayores de edad, identificados con C.C. 35.328.552 de Bogotá, C.C. 35.326.249 de Bogotá y C.C. 3.020.521 de Bogotá, domiciliados en Bogotá D.C., fue admitido por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá D.C., el pasado 18 de diciembre de 2020 y bajo el Radicado No. 110013103047-2020-00309-00.

SEGUNDO: Rituado el proceso, se notificó al representante legal de MUNDOZAPATOS S.A.S señor MARCO AURELIO SÁNCHEZ CARDONA, quien en su oportunidad nombró como apoderada judicial a la abogada LILIANA MARÍA ARISTIZÁBAL MARTÍNEZ identificada con la C.C. 43.667.834 y T.P. 97.995 del C.S. de la J., profesional debidamente reconocida como apoderada de la sociedad comercial MUNDOZAPATOS S.A.S., y en su momento procesal presentó: 1). Excepción de prejudicialidad; 2. Excepción de fuerza mayor; 3. Inexistencia del interés jurídico del demandante para fundamentar la demanda; 4. Excepción de dar imposibilidad por terminado el contrato de arrendamiento y como consecuencia restituir el inmueble y 5. Excepción de mala fe de la parte arrendadora o demandante. Igualmente, solicitó interrogatorio de parte a los demandantes y testigos señores LUÍS DAVID HOYOS GARCÍA; LORENA REYES PALMA y KELLY ROSAURA TOQUICA ORJUELA.

TERCERO: La parte actora a través de apoderado judicial recorrió el traslado de las cinco (5) excepciones de mérito o de fondo, oponiéndose a su prosperidad, por carecer valor jurídico y respaldo probatorio.

CUARTO: En el transcurso del proceso la parte actora amparada en el numeral 4 inciso 5 del artículo 384 del C.G.P., solicitó la entrega de los cánones de arrendamiento de los consignados por el extremo pasivo a órdenes del despacho y para el proceso en referencia radicado No. 110013103047-2020-00309-00.

QUINTO: Entrega ordenada mediante auto proferido hasta el pasado 10 de mayo de 2023 y notificado por estado 11 de mayo de 2023. Igualmente, aceptó el desistimiento del Recurso de Apelación presentada contra la sentencia por improcedente en los procesos de restitución **por mora** conforme al numeral 9 del artículo 384 del C.G.P., en tal sentido, manifiesto al Tribunal Superior de Bogotá D.C., que cumpla con el requisito de inmediatez contemplado en el numeral 6.3 de la sentencia (sentencia T-310/09 M.P. Luís Ernesto Vargas Silva). En razón, a que hasta este momento procesal el juez de conocimiento

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B – 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 – 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

aceptó el desistimiento del Recurso de Apelación, que desistí por constatar su improcedencia y, por ende, lealtad procesal.

SEXTO: El día 10 de noviembre de 2021 el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá D.C., fijó fecha para la audiencia que trata los artículos 372 y 373 del C.G.P., para el 10 de noviembre de 2021 a las 10:00 a.m., y donde se profirió la sentencia atacada. La sentencia proferida por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá D.C., negó la causal indicada "*Falta de pago o mora en los cánones de arrendamiento*" de los meses de:

- Del 01 de abril de 2020 al 01 de mayo de 2020, por la suma de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$14.696.969.00) M/Cte.-.
- Del 01 de mayo de 2020 al 01 de junio de 2020, por la suma de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$14.696.969.00) M/Cte.-.
- Del 01 de junio de 2020 al 01 de julio de 2020 con **incremento del índice de precios al consumidor IPC del año inmediatamente anterior más un punto adicional (clausula tercera del contrato de arrendamiento)** por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de julio de 2020 al 01 de agosto de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de agosto de 2020 al 01 de septiembre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de septiembre de 2020 al 01 de octubre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de octubre de 2020 al 01 de noviembre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.
- Del 01 de noviembre de 2020 al 01 de diciembre de 2020, por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.402.423.00) M/Cte.-.

SÉPTIMO: La demanda se fundamentó en la causal de falta de pago consagrada en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., y en el desarrollo de la audiencia de los artículos 372 y 373 del C.G.P., se evacuaron las pruebas de interrogatorio de parte al representante legal de la sociedad comercial demandada MUNDOZAPATOS S.AS., representada por el señor MARCO AURELIO SÁNCHEZ CARDONA quien confesó, que no habían hecho el pago de los cánones de arrendamiento descritos en la demanda. Igualmente, en la prueba testimonial evacuada en la audiencia y de los señores LUÍS DAVID HOYOS GARCÍA, LORENA REYES PALMA al unísono informaron al despacho sobre la falta de pago de los cánones adeudados por la sociedad comercial MUNDOZAPATOS S.AS.

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B – 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 – 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

OCTAVO: La “Sentencia atacada carece de motivación, que implica el incumplimiento de los servidores judiciales del deber de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones, pues precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional. Este tipo de falencias se distingue del efecto fáctico, en cuanto no se estructura a partir de la disconformidad entre la motivación de la sentencia y su parte resolutive, sino en la ausencia de razonamiento que sustenten lo decidido. Es evidente que una exigencia de racionalidad mínima de toda actuación judicial es que exprese los argumentos que hace inferir la decisión correspondiente. Cuando este ineludible presupuesto no puede verificarse, la sentencia contradice aspectos que hacen parte del núcleo esencial del derecho fundamental al debido proceso...” (sentencia T-310/09) M.P. Luís Ernesto Vargas Silva.

II. HECHOS Y DERECHOS VULNERADOS

Como hechos constituye la falta de pago de los arrendamientos deprecados en la demanda de los meses ya reseñados anteriormente y que constituyen como causal de restitución de inmueble arrendado contemplada en nuestro ordenamiento adjetivo. Igualmente, constituye “vías de hecho” judicial por parte del operador jurídico al proferir decisión judicial, condonando la mora a la parte demandada por el sólo hecho de haber consignado los arrendamientos deprecados sin fundamento o respaldo jurídico que habilite esa decisión judicial.

El derecho vulnerado lo constituye el desconocimiento y no aplicación del derecho constitucional fundamental del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política al no motivar la sentencia y, por ende, no señalar las máximas de experiencia, fundamentos constitucionales y normas legales, jurisprudencia o doctrina que respalde su decisión o sentencia que puso fin al proceso.

III. CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DE DECRETO 2591/91: JURAMENTO

Declaro, bajo la gravedad del juramento, que no he instaurado hasta el momento acción de tutela alguna con base en los hechos y derechos narrados en la presente.

IV. ANEXOS

1. Demanda de restitución de inmueble arrendado objeto del contrato de arrendamiento, un local comercial y el apartamento 201 ubicado el primero en la Carrera 100 # 19-87 Edificio Inés, con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1302433 y el segundo según nomenclatura actual en la Carrera 100 # 19-83

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B – 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

Teléfonos: 286 02 36 – 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

del mismo Edificio Inés del Barrio Fontibón en la Ciudad de Bogotá D.C.

2. Contestación de demanda de MUNDOZAPATOS S.A.S
3. Traslado de excepciones de fondo al extremo activo.
4. Sentencia proferida por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá, el pasado 25 de abril de 2022 en el proceso de restitución de inmueble arrendado – Radicado No. 110013103047-2020-00309-00 siendo demandante GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO contra MUNDOZAPATOS S.A.S
5. Auto que proferido por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá de fecha 10 de mayo de 2023 y notificado por estado 11 de mayo de 2023, **con el cual pruebo el requisito general de inmediatez de la acción de tutela impetrada.**
6. Poder legalmente conferido por los accionantes GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO y HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO.

V. NOTIFICACIONES

LA DEMANDANTE:

GLORIA ESPERANZA SUÁREZ QUIJANO, en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: gloherbal@yahoo.es

YOLANDA LEONOR SUÁREZ QUIJANO en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: suarezqyolanda@gmail.com

HANS HUMBERTO SUÁREZ QUIJANO en la Calle 119 A No.57-60, Torre 5, apto 116 Niza Provenza de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: hansuqui@yahoo.es

EL SUSCRITO, en la secretaría de su despacho o en la Carrera 7 No. 12 B-65
Oficina 412 de esta ciudad, teléfonos: 286 02 36 – 243 09 23 Celular: 315 317 58 45 y correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

EL DEMANDADO:

EL JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., en la Carrera 9 # 11 – 45 Piso 6 Edificio Virrey Torre Central, correo electrónico: j47cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co, teléfono: 601-284 03 41 Celular: 311 861 71 67

Héctor Correa Chaparro

Abogado

Carrera 7 # 12 B - 65 Oficina 412 del Edificio Excelsior de Bogotá

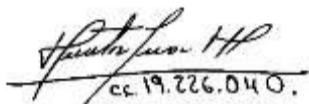
Teléfonos: 286 02 36 - 243 09 23 Celular 315 317 58 45

Correo electrónico: correach.asesor@gmail.com

Solicito al honorable Tribunal Superior de Bogotá D.C., se ampare el derecho fundamental del debido proceso consagrado en la Carta Política y, por ende, revocar la sentencia proferida por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá D.C., dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado - Radicado No. 110013103047-2020-00309-00.

Ordenar al el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá D.C., que dentro de las 48 horas siguientes a la notificación de esa decisión profiera una nueva sentencia conforme a los argumentos y directrices señalados por el Tribunal Superior de Bogotá D.C., y el fallo de tutela.

De los señores Magistrados,



cc. 19.226.040.

HÉCTOR CORREA CHAPARRO

C.C. 19.226.040 de Bogotá.

T.P. 31.607 del C. S. de la J.