Señores,

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VILLAMARÍA - CALDAS (REPARTO)

E. S. D

REFERENCIA:	PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	ORGANIZACIÓN TERPEL SA
DEMANDADO:	DUVAN QUINTERO OROZCO

ASUNTO: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.395.114 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **LA ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.** sociedad comercial anónima de carácter privado, legalmente constituida, identificada con NIT. 830.095.213-0, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. representada legalmente por el doctor Jorge Andrés Ríos Gómez como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se aporta con el presente documento. De manera respetuosa presento demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra del señor **DUVAN QUINTERO OROZCO** identificado con cédula de ciudadanía número 10.280.076, domiciliado en la ciudad de Manizales, de acuerdo con los fundamentos fácticos y jurídicos que se esgrimen a continuación:

I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

A. DEMANDANTE

ORGANIZACIÓN TERPEL S.A, identificada con NIT número 830.095.213- 0, sociedad anónima de nacionalidad Colombia. Sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por el señor JORGE ANDRÉS RÍOS GÓMEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.089.334.

B. DEMANDADO

DUVAN QUINTERO OROZCO identificado con Cédula de Ciudadanía No. 10.280.076 en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la Estación de Servicio San Juan en el Km 4 vía Panamericana del municipio de Villamaría, Caldas.

II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

PRIMERO. La sociedad Organización Terpel S.A. (“Terpel” o el “Arrendador”) es propietario del predio ubicado dentro de las instalaciones de la Estación de Servicio San Juan en el Km 4 vía

Panamericana del municipio de Villamaría, Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria No. 00-138097 y 100-138400 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Determinado por los siguientes linderos: “Norte: Vía Panamericana; Sur: Parqueadero de vehículos; Oriente: Montallantas; Occidente: Almacén de lubricación”

SEGUNDO. El día 25 de septiembre de 2020, Terpel S.A. celebró un contrato de arrendamiento de local comercial con el señor Duván Quintero Orozco (el “Arrendatario”). El objeto de dicho contrato se circunscribió a que el arrendador, es decir, Terpel, entregara a título de arrendamiento el uso de un área aproximada de cien metros cuadrados (100m2) al interior de las instalaciones de la Estación de Servicio San Juan en el Km 4 vía Panamericana del municipio de Villamaría, Caldas, para el desarrollo de actividades comerciales, específicamente de cafetería, a cambio del pago mensual de un canon.

TERCERO. El valor del canon de arrendamiento se pactó en la suma de ochocientos mil pesos ($800.000) mensual pagadero dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes en las instalaciones de la estación de servicio o en la cuenta bancaria del arrendador.

CUARTO: El Arrendatario, el señor Duván Quintero Orozco y el arrendador TERPEL S.A. pactaron como vigencia inicial del Contrato de Arrendamiento el término de un (1) año, contado a partir de la firma del contrato, es decir, del 25 de septiembre de 2020.

QUINTO: El contrato de arrendamiento se prorrogó automáticamente por el mismo plazo inicial de un año, iniciando dicha prorroga desde el día 25 de septiembre de 2021 al 24 de septiembre de 2022.

SEXTO. El contrato de arrendamiento suscrito entre las partes indica en su clausula cuarta *que “La vigencia de este contrato será de un (1) año contado a partir de su fecha de suscripción de este contrato con prorrogas automáticas de un (1) año salvo que alguna de las partes manifieste lo contrario con treinta 30 días calendario de anticipación.”*

SÉPTIMO. Conforme al parágrafo de la cláusula sexta el término para cancelar el canón de arrendamiento fue determinado por las partes de la siguiente forma: *“Los pagos mencionados en esta cláusula se realizarán a favor de TERLPEL dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes (…)”*

OCTAVO. El día 15 de junio de 2022 se remitió comunicación al señor Duván Quintero informando que se había incumplido con lo estipulado en el contrato, pues no efectuó el pago de los cánones en los términos pactados:

Asunto: **CARTERA REITERATIVA EN MORA**

Apreciado Cliente,

Como es de su conocimiento la filosofía de nuestra Organización es construir relaciones sólidas con nuestros clientes, orientándonos siempre a brindar un mejor servicio y por supuesto su satisfacción.

Con la filosofía de mejoramiento continuo, estamos realizando una revisión del comportamiento de pago de nuestros clientes y en el movimiento de su cuenta encontramos que se vienen presentando moras recurrentes por el pago extemporáneo de sus facturas, le hacemos una invitación a regularizar los pagos de su facturas de acuerdo con las condiciones comerciales pactadas, ya que esto genera ganancia para usted evitando el pago de intereses de mora y bloqueo de pedidos.

Confiamos en que usted normalizará su cuenta, cancelando oportunamente sus facturas y así proteger la revaluación de sus actuales condiciones de cupo y días de plazo autorizados.

NOVENO: En atención a los pagos relacionados a continuación, se evidencia que el señor Duván Quintero Orozco cancela de forma extemporánea el canon de arrendamiento, pues se paga en los días finales de cada mes:

Cta.mayor 2805050002 ANTICIPOS Y AVANCES
Sociedad 1000

a	Asignación	Cuenta	Nº doc.	Clase	Fecha doc.	Fe.contab.	CT	Mon.	Importe en ML	CeBe	Texto	Clave referencia 3	Clave r
	CASO 447719	2805050002	3400064555	DR	23.03.2023	23.03.2023	50	COP	5.375.148-	118AD001	RECLASIFICACION SALDOS DE CARTERA	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
	CASO 449784	2805050002	3400069081	DR	30.03.2023	31.03.2023	50	COP	150.000-	118AD001	RECLASIFICACION SALDOS DE CARTERA	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
	CASO 455401	2805050002	3400087999	DR	19.04.2023	20.04.2023	50	COP	1.030.000-	118AD001	RECLASIFICACION SALDOS DE CARTERA	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
ABR23	118AD001	2805050002	3400103133	DR	30.04.2023	30.04.2023	50	COP	480.000-	118AD001	Reclasificación 20230505	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
MAY23	118AD001	2805050002	3400125132	DR	31.05.2023	31.05.2023	50	COP	720.000-	118AD001	Reclasificación 20230604	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
JUN23	118AD001	2805050002	3400154796	DR	30.06.2023	30.06.2023	50	COP	1.280.000-	118AD001	Reclasificación 20230704	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
JUL23	118AD001	2805050002	3400182446	DR	31.07.2023	31.07.2023	50	COP	750.000-	118AD001	Reclasificación 20230804	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
ESP JU	118AD001	2805050002	3400218544	DR	06.09.2023	06.09.2023	50	COP	1.650.000-	118AD001	Reclasificación 20230906	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
ESP SE	118AD001	2805050002	3400280537	DR	06.10.2023	06.10.2023	50	COP	1.100.000-	118AD001	Reclasificación 20231006	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
ESPOCT	118AD001	2805050002	3400322073	DR	31.10.2023	31.10.2023	50	COP	300.000-	118AD001	Reclasificación 20231101	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
ESPNOV	118AD001	2805050002	3400370776	DR	30.11.2023	30.11.2023	50	COP	800.000-	118AD001	Reclasificación 20231130	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
ESPDIC	118AD001	2805050002	3400421681	DR	31.12.2023	31.12.2023	50	COP	2.200.000-	118AD001	Reclasificación 20240103	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007
ESPFEB	118AD001	2805050002	3400056943	DR	28.02.2024	28.02.2024	50	COP	1.210.000-	118AD001	Reclasificación 20240228	QUINTERO OROZCO DUVA	1028007

DÉCIMO. En virtud de lo anterior y lo pactado en el contrato, el día 16 de agosto de 2022 mi mandante envió y el señor Duván Quintero Orozco recibió el preaviso de no prórroga del contrato de arrendamiento, en aquella misiva se le informó que el contrato finalizaría el día 24 de septiembre de 2022.

Asunto: Preaviso de no prórroga - Contrato de Concesión de Espacio ubicado en EDS San Juan

Respetado Señor Quintero:

Reciba un cordial saludo. Por medio de la presente de forma atenta damos preaviso de no prórroga del contrato de Concesión de Espacio CN-2020-004090 suscrito el 25 de septiembre de 2020, para espacio ubicado en la EDS San Juan (en adelante el "Contrato").

En este sentido, apoyados en lo establecido en la cláusula Cuarta del Contrato, referente a su duración, así como en la causal de terminación estipulada en el numeral 1º de la cláusula Quinta, por medio de la presente confirmamos que dicho Contrato no se prorrogará y por tanto terminará el próximo 24 de septiembre de 2022 por expiración de su duración, toda vez que en esa fecha se cumplirá la vigencia estipulada.

Agradecemos de antemano su atención y gestión para la oportuna devolución del espacio en concesión, para lo cual le estará contactando uno de nuestros Jefes de Zona o Ejecutivo Comercial con el fin de coordinar lo referente a dicha entrega.

Cordialmente,

CAROLINA TRUJILLO MEJÍA
Apoderada General.
Organización Terpel S.A.

10280.076 Agosto 16/2022

DÉCIMO PRIMERO: Hasta la fecha de presentación de la presente demanda, el señor Duván Quintero Orozco se ha negado a aceptar la terminación del contrato de arrendamiento y por ende, no ha efectuado la entrega material del bien inmueble arrendado.

III. PRETENSIONES

PRIMERA. Se DECLARE terminado el contrato de arrendamiento del local comercial de 100 metros cuadrados ubicado dentro de las instalaciones de la Estación de Servicio San Juan en el Km 4 vía Panamericana del municipio de Villamaría, Caldas identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-138097 y 100-138400 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales suscrito entre la Organización Terpel S.A. como arrendadora y el señor Duván Quintero Orozco como arrendatario, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDA. Consecuencialmente SE ORDENE al demandado, el señor Duván Quintero Orozco a restituirle a la demandante, Organización Terpel S.A., el inmueble local comercial de 100 metros cuadrados ubicado dentro de las instalaciones de la Estación de Servicio San Juan en el Km 4 vía Panamericana del municipio de Villamaría, Caldas. Determinado por los siguientes linderos: "Norte: Vía Panamericana; Sur: Parqueadero de vehículos; Oriente: Montallantas; Occidente: Almacén de lubricación. Dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, que ponga fin a la instancia.

TERCERA. Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Son fundamentos de derecho de estas pretensiones, la Constitución Política de Colombia, especialmente, el artículo 83 relativo al principio de buena fe y el artículo 333 que se refiere a la autonomía de la voluntad privada.

Así mismo, son fundamentos de derecho las disposiciones legales que regulan el contrato de arrendamiento de local comercial, los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio, así como las normas del Código Civil sobre la materia por remisión expresa del artículo 2 del Código de Comercio.

> *"ARTÍCULO 518. El empresario que a título de arrendamiento* ***haya ocupado no menos de dos años consecutivos*** *un inmueble con un mismo establecimiento de comercio,* ***tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos****:*
>
> ***1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;***

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

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

Por otra parte en pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, manifestó que

*"**El arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y continuar gozando de la propiedad comercial en el lugar arrendado cuando:** i) ha ocupado título de arrendamiento el inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio, por no menos de dos años consecutivos; (ii) ha explotado durante ese lapso un mismo establecimiento; (iii) ha vencido el contrato de arrendamiento; y **cuando (iv) no se presenta alguna de las situaciones que señalan los tres numerales del artículo 518 precitadas."***

En el mismo sentido el Tribunal Superior de Bogotá ha considerado que no se purga la mora del arrendatario cuando se efectúa un pago extemporáneo:

"Se ha dicho que el arrendador que acepta de su arrendatario el pago de la renta mensual atrasada purga la mora en que éste ha incurrido. Criterio jurisprudencial que se apoya en la autonomía de la voluntad de los contratantes, quienes pueden, en cualquier momento, con actos expresos o tácitos, modificar las condiciones iniciales de un contrato o renunciar a los derechos que nacen del incumplimiento negocial de uno de ellos, **pero también se ha expresado que no en todos los casos la entrega y recibido extemporáneos de la renta del contrato purga la mora del arrendatario, como sucede, por ejemplo, cuando el arrendador expresamente lo manifiesta o cuando existe una clara manifestación de voluntad que excluye esa posibilidad**"[1](Subrayado y Negrita fuera de texto)

Por medio de documento enviado el 15 de junio de 2022, mi representada remitió una misiva al señor Duván Quintero a fin de que regulará los tiempos de pago de los cánones de arrendamiento, es decir dejó clara su posición de exigir que se honren las obligaciones de pago dentro del plazo acordado en la cláusula sexta del contrato suscrito por las partes. Es decir que no se convalidó que los pagos por fuera del término modificaran el plazo concedido al arrendatario para que los sufrague.

[1] Tribunal Superior de Bogotá, Sentencia de junio 11 de 1996. Magistrado Ponente Dr.Alfonso Guarín Ariza.

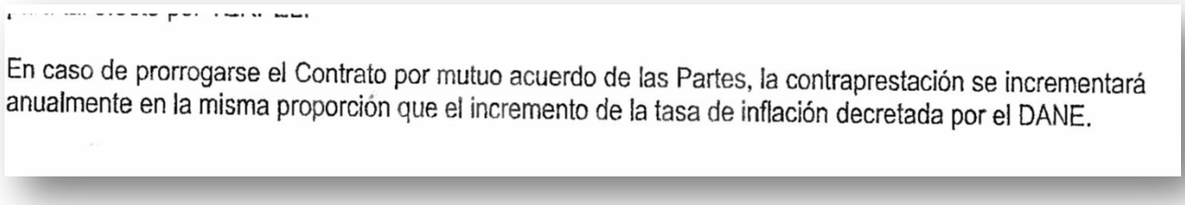
Por otro lado, el día16 de agosto de 2022 Terpel S.A. remitió al señor Quintero una misiva con antelación incluso mayor a 30 días en la que le informó que el contrato no se prorrogaría por un año más y que por ende el mismo finalizaría el 24 de septiembre de 2022, es decir que cumplió en estricto con la obligación de remitir el preaviso conforme a la cláusula cuarta del contrato suscrito.

V. COMPETENCIA Y CUANTÍA

La cuantía se fija en DOCE MILLONES CUATROSCINETOS NUEVE MIL CUATROSCIENTOS OCENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($12.409.488) de acuerdo con el numeral 6 del artículo 26 del Código General del Proceso, el cual establece que corresponderá al valor actual del canon de arrendamiento por el número de meses pactados inicialmente.

En ese sentido, la cuantía corresponde al valor de los cánones de arrendamiento comprendidos entre los meses de septiembre de 2022 y septiembre de 2023, teniendo en cuenta lo siguiente:

- En primer lugar, en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento se pactó como canon la suma de $800.000:
- En segundo lugar, debe señalarse que en la misma cláusula se pactó que el canon se ajustaría anualmente conforme a la variación de la tasa de inflación decretada por el DANE:



En caso de prorrogarse el Contrato por mutuo acuerdo de las Partes, la contraprestación se incrementará anualmente en la misma proporción que el incremento de la tasa de inflación decretada por el DANE.

- En tercer lugar, conforme a la página del DANE las variaciones se encontraban en los siguientes porcentajes:

Septiembre 2021	4,51
Septiembre 2022	11,43
Septiembre 2023	10,99

  - Conforme a lo anterior, para la vigencia entre el año 2020 y 2021 se pagó una suma de $800.000
  - Para la vigencia entre el año 2021 y 2022 se debía pagar una suma de $836.080, toda vez que se incrementó en un 4,51%
  - Para la vigencia entre el año 2022 y 2023 se debía pagar una suma de $931.728, toda vez que se incrementó en un 4,51% en un 11,42%
  - Para la vigencia entre el año 2023 y 2024 se debía pagar una suma de $1.034.124, toda vez que se incrementó en un 10,99%

- Para la presentación de la demanda el canon de arrendamiento se encuentra fijado en $1.034.124 que multiplicado por el término pactado, esto es de 12 meses, correspondería al monto de $12.409.488

Finalmente, el Honorable JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VILLAMARÍA - CALDAS es competente para conocer del presente asunto, teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Manizales y que la cuantía del proceso es menor a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 SMLMV).

VI. JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo con el mandato legal del artículo 206 del Código General del Proceso y del numeral 7° del artículo 82 de la misma norma, manifiesto bajo la gravedad de juramento que la cuantía del presente proceso la estimo en la suma de TRES MILLONES CIENTO DOS MIL PESOS TRECIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS MCTE ($3.102.372) por concepto de Cláusula Penal que corresponde a tres veces la contraprestación vigente al momento del pago, que fue pactada dentro de la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento

VII. MEDIOS DE PRUEBA

1. DOCUMENTALES

a. Copia del contrato de arrendamiento de local comercial ubicado dentro de las instalaciones de la estación de Servicio San Juan en el Km 4 vía Panamericana del municipio de Villamaría, Caldas identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-138097 y 100-138400 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales entre la Organización Terpel S.A. como arrendadora y el señor Duván Quintero Orozco como arrendatario.

b. Comunicación del 15 de junio de 2022 donde se informó que el arrendatario había incumplido con lo estipulado en el contrato, pues no efectuó el pago de los cánones en los términos pactados.

c. Preaviso sobre la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado dentro de las instalaciones de la estación de Servicio San Juan en el Km 4 vía Panamericana del municipio de Villamaría, Caldas identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-138097 y 100-138400 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales entre la Organización Terpel S.A. como arrendadora y el señor Duván Quintero Orozco como arrendatario.

d. Relación de pagos efectuados por el señor Duván Quintero Orozco por concepto de canon de arrendamiento del local comercial ubicado dentro de las instalaciones de

la estación de Servicio San Juan en el Km 4 vía Panamericana del municipio de Villamaría, Caldas identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-138097 y 100-138400 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales entre la Organización Terpel S.A. como arrendadora y el señor Duván Quintero Orozco como arrendatario

e. Copia del certificado de tradición y libertad del predio local comercial ubicado dentro de las instalaciones de la estación de Servicio San Juan en el Km 4 vía Panamericana del municipio de Villamaría, Caldas identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-138097 y 100-138400 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales

2. INTERROGATORIO DE PARTE

a. Comedidamente solicito que se cite al señor DUVAN QUINTERO OROZCO identificado con cédula de ciudadanía número 10.280.076 en su calidad de demandado. Lo anterior, con el fin de que absuelva el interrogatorio de parte que se formulará frente a los hechos de la demanda, de la contestación y, en general, de todos los argumentos de hecho y derecho, expuestos en este litigio.

El señor DUVAN QUINTERO OROZCO podrá ser citado en la dirección física: Calle 2B1 22-30 de Manizalez y en la dirección de correo electrónico: quinteroduvan39@gmail.com

3. DECLARACIÓN DE PARTE

a. Al tenor de lo preceptuado en el artículo 198 del Código General del Proceso, solicito al Despacho ordenar la citación del señor Jorge Andrés Ríos o quien haga sus veces como, representante legal de la Organización Terpel S.A., para que sea interrogado por el suscrito, sobre los hechos relacionados con el proceso.

4. TESTIMONIALES

a. Solicito se sirva citar a la doctora **ANA MARÍA BARÓN MENDOZA** asesor externo de mi representada con el objeto de que se pronuncie sobre los hechos narrados en la demanda, así como de los fundamentos de derecho y del contrato de arrendamiento suscrito.

Este testimonio es conducente, pertinente y útil, ya que puede ilustrar al Despacho acerca de las características, condiciones, vigencia, etc.. del Contrato de

arrendamiento objeto del presente litigio, además que también podrá deponer acerca del perfeccionamiento del contrato de arrendamiento. La Doctora podrá ser citado en la Calle 107ª #7-61 Apto 601 de la ciudad de Bogotá y al correo electrónico anamariabaronmendoza@gmail.com.

VIII. ANEXOS

1. Todas las pruebas documentales relacionadas en el acápite de pruebas.
2. Poder debidamente conferido al suscrito.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Organización Terpel S.A.

IX. NOTIFICACIONES

El demandado recibirá notificaciones en la dirección Calle 2B1 22-30 de Manizalez y en la dirección de correo electrónico quinteroduvan39@gmail.com, direcciones que declaró en el contrato de arrendamiento.

Mi mandante recibirá notificaciones la Carrera 7 # 75-51 en Bogotá D.C., y en la dirección de correo electrónico infoterpel@terpel.com

El suscrito, en la Calle 69 No. 4-48 oficina 501 de la ciudad de Bogotá o en la dirección de correo electrónico notificaciones@gha.com.co

Del señor Juez, respetuosamente,

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. Nº 19.395.114 de Bogotá
T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.