

Contestación de demanda/ excepciones previas

judiciales@arrendamientossantafe.com <judiciales@arrendamientossantafe.com>

Mar 17/11/2020 8:05

Para: Juzgado 13 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <jccto13med@notificacionesrj.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

Contestación demanda.pdf; Excepciones previas.pdf;

Señores

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Demandante: JORGE CAMILO HENAO RIVERA

Demandado: ARRENDAMIENTOS SANTA FE E.U.

radicado: 0500131030132020000640

	Dpto de Jurídica judiciales@arrendamientossantafe.com PBX 448 40 15 Ext. 223 Calle 44 San Juan #71-34 Medellín - Colombia
Síguenos en   www.arrendamientossantafe.com	

JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

RADICADO: 2020 - 00064
REFERENCIA: PROCESO VERBAL
DEMANDANTE: JORGE CAMILO HENAO RIVERA
DEMANDADO: ARRENDAMIENTOS SANTA FE E.U.

Referencia: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

JOHN JAIME CORRALES ARANGO, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.037.577.004, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional número 209.148 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de **REPRESENTANTE LEGAL DE ARRENDAMIENTOS SANTA FE E.U.** y encontrándome dentro del término procesal para hacerlo, respetuosamente manifiesto a su Despacho que procedo a contestar la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

CON RELACIÓN A LOS HECHOS

1. No nos consta cómo se efectuó el negocio jurídico por parte del demandante.
2. No nos consta el motivo por el cual el demandante abandonó el país.
3. **NO ES CIERTO**; el señor Jorge Camilo Henao Rivera dejó un juego de llaves en la empresa que regento, para que este fuera promocionado en arrendamiento, mas no para administrar el inmueble ubicado en la Carrera 82 #44B-94 apartamento 203. Para consignar un inmueble para su promoción, Arrendamientos Santa Fe no exige firma de documentos, pues el contrato de mandato solo surte efectos a partir del momento en que se de en arrendamiento el bien inmueble y hasta la fecha de terminación del mismo.
4. Es cierto, una vez arrendado el inmueble, el encomendante Jorge Camilo Henao Rivera, autorizó el pago de los cánones de arrendamiento a dos de sus hijos, Jorge Camilo Henao Vélez y Miguel Ángel Henao Vélez.
5. No nos consta.
6. Es cierto.
7. Es cierto, el valor consignado en favor del encomendante equivale al canon de arrendamiento menos la comisión y la cuota de administración de la propiedad horizontal que es a cargo del propietario.
8. **NO ES CIERTO**, POR AUTORIZACIÓN del demandante toda vez que se encontraba en el Exterior, se hizo entrega de las llaves a la señora Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao.

9. No nos consta.
10. No nos consta.
11. No nos consta..
12. No nos consta.
13. No nos consta.
14. No nos consta.
15. Es cierto. El día 9 de junio de 2017 se le dio respuesta informando las fechas de ejecución del contrato de arrendamiento, a quienes se les consignó el valor de la renta, y que con base en sus autorizaciones, cómo se precedió con la entrega del inmueble. Asimismo respecto a la documentación que solicitó, se le informó que no era posible pues habían sido depuradas.
16. Es cierto.
17. La empresa que regento es cumplidora de sus deberes legales y tributarios. A la luz de la normatividad citada por la apoderada del demandante, ninguno de los documentos solicitados, hacen parte de los libros y papeles del comerciante. Al no ser soportes de estados financieros, estos no deben conservarse por el término expuesto por la accionante.
18. Es una acusación temeraria, pues la empresa no está salvando su responsabilidad, pues la autorización telefónica como era costumbre del demandante, se dio. Por tal motivo se reafirma que las llaves del inmueble fueron entregadas a la señora Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao con base en la autorización directa, inequívoca y eficaz por parte del señor Jorge Camilo Henao Rivera.
19. En los escritos posteriores, la parte demandante solicitó documentos e información que no es procedente suministrar sin la autorización expresa de los titulares de la información.
20. **NO ES CIERTO.** El inmueble se le entregó a la señora Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao, los cuales lo recibieron a nombre del señor Jorge Camilo Henao Rivera, tal como él demandante lo autorizó.
21. **NO ES CIERTO.** El demandante hace una adecuación amañada de los hechos para perseguir un pago por unos presuntos perjuicios, pues a quien había él autorizado, fue a la señora Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao, para recibir el inmueble en su nombre.

SOMOS LA INMOBILIARIA DE ANTIOQUIA

22. NO ES CIERTO. Arrendamientos Santa Fe, fue encomendado por el señor Jorge Camilo Henao Rivera en forma verbal para promocionar el inmueble en arrendamiento, lo cual se cumplió a cabalidad, se le entregaron las rentas hasta la fecha en que terminó el contrato de arrendamiento, como lo ha manifestado ampliamente el demandante y bajo su orden telefónica, se le entregó las llaves del inmueble a la señora Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao, para recibir el inmueble en su nombre. Insisto que el demandante hace una adecuación amañada de los hechos para perseguir un pago por unos presuntos perjuicios.

23. NO ES CIERTO. El demandante nunca suscribió un contrato de administración con nuestra empresa, solo aportó un duplicado de las llaves para promocionar el inmueble en arrendamiento, lo cual se cumplió a cabalidad, se le entregaron las rentas hasta la fecha en que terminó el contrato de arrendamiento, como lo ha manifestado ampliamente el demandante y bajo su orden telefónica, se le entregó las llaves del inmueble a la señora Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao, para recibir el inmueble en su nombre. Hasta el día 1º de marzo de 2010 existió una relación contractual que se surtió sin ningún problema y con el cumplimiento de todas las obligaciones.

24. NO ES CIERTO. La empresa que regento no tuvo un actuar negligente, pues se le encomendó arrendar un inmueble, y durante el término del contrato de arrendamiento se le cumplió de manera puntual al encomendante. Posterior a la terminación del contrato de arrendamiento, el encomendante solicitó que se le entregaran a sus familiares, la señora Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao en su nombre.

25. No son hechos, son pretensiones:

- a. No es un daño causado por la empresa que regento, ni a causa de una negligencia de la misma.
- b. La responsabilidad en los actos penales, son personalísimos. Arrendamientos Santa Fe no está vinculado a ningún proceso penal, ni por esta ni por otra causa.
- c. No hay lugar a ello, pues la empresa que regento dio en arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 82 #44B-94 apartamento 203, desde el 29 de agosto de 2009 hasta el 1º de marzo de 2010, término por el cual se le entregó la renta pactada, total y puntual al demandante. En las fechas siguientes no existió ni existe relación contractual alguna por la cual Arrendamientos Santa Fe E.U. deba responder por cánones de arrendamiento.
- d. No existe relación contractual ni extracontractual con el inmueble ubicado en la Carrera 82 #44B-94 apartamento 203, ni con el señor Jorge Camilo Henao Rivera.

26. No nos consta.

EN CUANTO A LAS PRETENCIONES

Solicito respetuosamente Señor Juez, **NEGAR LA TOTALIDAD DE LAS PRETENSIONES** teniendo en cuenta el pronunciamiento frente a los HECHOS, en las excepciones de mérito y en lo siguiente frente a las pretensiones:

1. **NEGAR LA PRETENSIÓN.** No declarar la existencia del contrato de mandato, del cual especifica qué obligaciones mutuas contiene, no define los alcances del supuesto contrato. Asimismo la demanda fue presentada el 24 de febrero de 2010 Y CON BASE EN LA FECHA EXPUESTA EN LA PRETENSIÓN, la acción está prescrita desde el 30 de abril de 2009.
2. **NEGAR LA PRETENSIÓN.** Arrendamientos Santa Fe E.U. cumplió a cabalidad las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento suscrito sobre el inmueble ubicado en la en la Carrera 82 #44B-94 apartamento 203, desde el 29 de agosto de 2009 hasta el 1º de marzo de 2010, término por el cual se le entregó la renta pactada, total y puntual al demandante, como consta en el acervo probatorio aportado por el demandante. La entrega de las llaves del citado bien, se efectuó a la señora Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao con base en la autorización del demandante.
3. **NEGAR LA PRETENSIÓN,** ya que Arrendamientos Santa Fe E.U. cumplió cabalmente con el pago de los cánones de arrendamiento entre el 29 de agosto de 2009 hasta el 1º de marzo de 2010, fecha en la cual feneció el contrato de arrendamiento sobre el citado bien y bajo el mismo criterio, las obligaciones mutuas entre el demandante y la demandada. Además el demandante autorizó a la demandada a entregar las llaves a sus familiares Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao.
4. **NEGAR LA PRETENSIÓN,** no existe relación contractual arrendaticia de la cual mi representada deba cumplir con pagos mas allá de los causados, es decir, que solo existió dicha obligación mientras ésta fue arrendadora entre el 29 de agosto de 2009 y el 1º de marzo de 2010..
5. **NEGAR LA PRETENSIÓN,** ya que la empresa que regento actuó de forma diligente, entregando el inmueble a quien el demandante autorizó a recibir las llaves del inmueble ubicado en la Carrera 82 #44B-94 apartamento 203.
6. **NEGAR LA PRETENSIÓN.** Los presuntos daños morales fueron causados por un proceso que se llevó a cabo con otras partes distintas a Arrendamientos Santa Fe E.U. y que llevaron a cabo en un proceso judicial diferente. Además la empresa que regento no ha causado ningún menoscabo en el patrimonio del demandante ni ha incumplido ninguna obligación contractual que haya existido entre las partes.

7. NEGAR LA PRETENSIÓN.

Con base en lo expresado, solicitamos al despacho condene al demandante a los siguientes:

1. Se condene al demandante en costas y agencias en derecho.
2. Se condene al demandante conforme a lo establecido en el Artículo 206 del Código General del Proceso, en un monto equivalente al 5% del valor pretendido según su juramento estimatorio.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN POR PARTE DE LA DEMANDADA

Para el caso sub-exámene, el señor JORGE CAMILO HENAO RIVERA dejó un duplicado de las llaves del inmueble ubicado en la Carrera 82 #44B-94 apartamento 203 del municipio de Medellín, con el fin de dar en arrendamiento el citado bien. Arrendamientos Santa Fe E.U., logró cristalizar un contrato de arrendamiento sobre dicho predio, el cual tuvo vigencia entre el día 29 de agosto de 2009 y el 1º de marzo de 2010. Atendiendo que el señor JORGE CAMILO HENAO RIVERA se encontraba fuera del país, toda la gestión derivada del contrato de arrendamiento, se efectuó vía telefónica, por medio de la cual aceptaba, aprobaba o autorizaba, pagos a sus hijos, reparaciones del citado bien. Incluso a la terminación del contrato de arrendamiento, a quién debíamos efectuar entrega de las llaves, ante la ausencia de él en calidad de encomendante y de dos de sus hijos Jorge Camilo y Miguel Ángel Henao Vélez, autorizó la entrega de las llaves del inmueble, una vez fuera desocupado por los arrendatarios, a sus familiares Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao.

Con base en lo expresado, durante la vigencia del contrato de arrendamiento sobre el citado bien, la demandada cumplió a cabalidad con sus obligaciones, las cuales finiquitaron con la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega de las llaves a la persona autorizada por el demandante para tal fin.

PRESCRIPCIÓN

La Acción Ordinaria, para lo cual se debe tener en cuenta los términos de presentación de la demanda. Considerando que la demanda por parte del señor Jorge Camilo Henao Rivera se radicó el día 24 de febrero de 2020 y en la pretensión primera de su escrito de demanda solicita la existencia de un contrato de mandato desde el mes de mayo de 2009 (no hay claridad en cuanto a la fecha), la acción ordinaria, está actualmente PRESCRITA, pues la fecha límite para interrumpir el término de prescripción era el 30 de abril de 2019, decir, 10 años, 9 meses, y 23 días desde el momento en que se debió ejercer la acción ordinaria.

Atendiendo a esto, el Código Civil en su artículo 2536 expresa lo siguiente: *“La acción ejecutiva se prescribe por 5 años y la ordinaria por 10 años”*.

SOMOS LA INMOBILIARIA DE ANTIOQUIA

AUSENCIA DE CAUSA PETENDI

El demandante pretende que la empresa que regento, se obligue a pagar unos perjuicios que están que guardan relación con un hecho distinto al contrato de arrendamiento que en su momento llevó a cabo Arrendamientos Santa Fe E.U. con el beneplácito del demandante.

Los hechos, los presuntos daños y perjuicios no se derivan de la relación contractual cumplida con la demandada. Estos presuntos daños y perjuicios se derivan de la relación existente entre el demandante y la señora Elba Ruth Londoño de Moreno, quien había sido autorizada por éste para reclamar las llaves del inmueble en cuestión.

CULPA EXCLUSIVA DEL DEMANDANTE

Tal como lo ha demostrado el señor Jorge Camilo Henao Rivera en su acervo probatorio, éste fue vencido en juicio llevado a cabo en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Medellín bajo radicado 2015-534, donde no se evidencia que haya agotado recursos jurídicos para controvertir el fallo donde se otorgó la titularidad del dominio a su familiar Elba Ruth Londoño de Moreno, persona a la cual él había autorizado a recibir el inmueble una vez terminó el contrato de arrendamiento.

El demandante, pretende que mi representada asuma la responsabilidad por su actuar negligente, pues una vez enterado de nuestra parte en el mes de marzo de 2010 de que el inmueble fue desocupado por los arrendatarios, no autorizar nuevamente a darlo en arrendamiento, y autorizar a a dos familiares Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao a recoger las llaves del inmueble de su propiedad, se haya despreocupado, desinteresado, abandonado su derecho real de dominio y culpe de la negligencia a mi prohijada.

El demandado fue vencido en un proceso de pertenencia. La USUCAPIÓN es una consecuencia del abandono o negligencia del titular del derecho, que, por su inactividad, ha permitido que otro adquiera su derecho por la posesión continuada durante cierto tiempo. Mal haría el despacho, reconocer un inexistente incumplimiento de un tercero, cuando el demandante con desidia absoluta, se desprendió de la administración, del uso, del goce, del cuidado desde el mes de marzo de 2010 y hasta el 17 de febrero de 2017, según lo narrado en el HECHO 12 del escrito de la demanda.

Arrendamientos Santa Fe a partir de la terminación del contrato de arrendamiento, siendo esto el día 1º de marzo de 2010, no fue requerida por parte del propietario, lo cual demuestra que tenía pleno conocimiento que no existía vínculo alguno entre las partes desde la fecha en comento. ¿cómo una persona que es titular de un inmueble que supuestamente tiene encomendado a un tercero, no hace ni un solo requerimiento para reclamar los frutos civiles que debería producir?; ¿cómo justifica el demandante que en el lapso de 7 años no haya reclamado fruto alguno ni requerido los mismos?. Son interrogantes que debe tener en cuenta el despacho, para emitir un fallo a favor de la demandada, con las consecuencias jurídicas y patrimoniales para el demandante, que en una actitud temeraria, pretende que

SOMOS LA INMOBILIARIA DE ANTIOQUIA

Arrendamientos Santa Fe, que fue cumplidor de sus obligaciones hasta la fecha en que terminó la relación comercial y que con el fin de justificar su actuar negligente, sea esta la que asuma las consecuencias del castigo jurídico sufrido por él, al ser vencido en DERECHO, dentro del proceso llevado a cabo en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Medellín bajo radicado 2015-534, y dentro del cual no se agotó la segunda instancia.

EXONERACION DE RESPONSABILIDAD POR EL HECHO DE UN TERCERO

Es extensa la jurisprudencia referente a esta causal de exoneración de responsabilidad, donde parte del supuesto en el cual el causante directo del daño es un tercero a las partes intervinientes en el juicio de responsabilidad y es necesario que confluyan estos dos elementos

- Debe ser un hecho único exclusivo y determinante del daño producido
- Debe ser un hecho producido por circunstancias imprevisibles e irresistibles para quien lo alega.

Por parte de la demandada no existió un hecho determinante del supuesto daño producido, pues nunca se desconoció su mandato, y la entrega de las llaves del inmueble ubicado en la Carrera 82 #44B-94 apartamento 203 del municipio de Medellín, a Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao, se efectuó por orden directa del demandante.

A su vez, el hecho que causa el supuesto perjuicio era previsible por parte del demandante, pues delegó a un familiar al cuidado del predio y nunca más tuvo la convicción, o hizo uso efectivo de su derecho, fue negligente, es decir, que era previsible, resistible, tenía las acciones jurídicas para hacer valer su derecho.

Arrendamientos Santa Fe E.U., es un tercero ajeno a las partes intervinientes en la presunta afectación por perjuicios, pues éste debe ser llevado a cabo entre Elba Ruth Londoño de Moreno y otro de sus hijos, llamado Sebastián Henao y el señor Jorge Camilo Henao Rivera.

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR PERJUICIOS

Como se puede colegir de manera flagrante señor juez, del ámbito fáctico y jurídico que se ha planteado en esta respuesta al libelo incoado.

GENÉRICA O INNOMINADA

Que usted señor juez en el proceso aprecie y declare.

PRUEBAS

Solicito señor Juez que sean tenidas en cuenta las aportadas por el accionante, además de las siguientes que adjuntamos con esta respuesta:

SOMOS LA INMOBILIARIA DE ANTIOQUIA

INTERROGATORIO DE PARTE

- Sírvase señor Juez, adelantar interrogatorio de parte al señor Jorge Camilo Henao Rivera.
 - Buitrago.

TESTIMONIALES

- Sírvase señor Juez, escuchar el testimonio de los señores Paula Andrea Rodas Cano, los cuales se pueden localizar en dirección Calle 44 #71-34 y en el teléfono 412 41 89.

ANEXOS

Los relacionados en el acápite de pruebas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Ley 1564 del 12 de julio de 2012 artículos 94, 96, 100, 206 Artículos 2358, 2536 del Código Civil Colombiano.

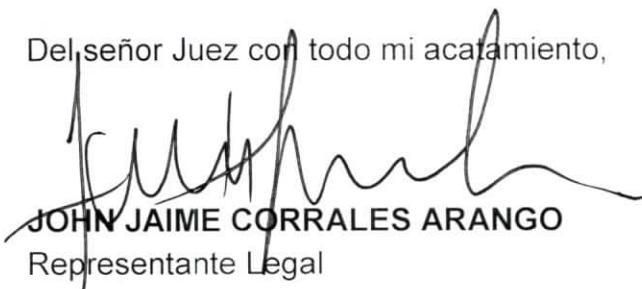
SUPLENCIA

Sírvase señor Juez reconocer como suplente en el proceso de la referencia con las mismas atribuciones del titular, al doctor **JULIÁN FERNANDO LOTERO CORONADO** identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía N°8.356.537 del Envigado y Tarjeta Profesional N°209.149 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFICACIONES

Al representante legal de Arrendamientos Santa Fe E.U., en la Calle 44 #71-34, teléfono 412 41 89, al correo electrónico juridica02@arrendamientossantafe.com; judiciales@arrendamientossantafe.com

Del señor Juez con todo mi acatamiento,



JOHN JAIME CORRALES ARANGO

Representante Legal

Arrendamientos Santa Fe

CC N°: 1.037.577.004 de Envigado

T.P del C.S de la J N° 209.148