

Señor  
**JUEZ VEINTIUNO (21) CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIAS MULTIPLES DE BOGOTA**  
E. S. D.

<b>PROCESO:</b>	<b>EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA</b>
<b>RADICADO:</b>	<b>No. 2019-01931</b>
<b>DE:</b>	<b>MARIA NANCY LEON ROZO</b>
<b>CONTRA:</b>	<b>ALBA ROCIO RAMIREZ Y MARIA HELENA RODRIGUEZ</b>
<b>ASUNTO:</b>	<b>CONTESTACION DE LA DEMANDA</b>

**LEIDY JOHANNA CARDENAS TORRES** mujer, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.010.190.486 de Bogotá, con T.P. No. 254.942 del C.S.J, obrando en mi condición de apoderada de la señora **MARIA HELENA RODRIGUEZ**, dentro del referido proceso, dentro del término procesal conferido para el efecto me permito contestar la demanda en los siguientes términos.

#### **A LOS HECHOS**

**PRIMERO:** Es cierto, que se celebra un contrato entre las señoras María Nancy León Rozo y la señora Alba Roció Ramírez como se demuestra dentro del contrato, mi representada fue coarrendataria no arrendataria.

**SEGUNDO:** Es una manifestación del demandante que se corrobora con el contrato.

**TERCERO:** Es una manifestación de la demandante pendiente por corroborar.

**CUARTO:** Falso, tiene dos clausulas Decima primera y en ninguna de ellas dice prestar merito ejecutivo, además no es claro una de las condiciones que se exige para ser un título valor.

**QUINTO:** Es cierto como se demuestra en el contrato.

#### **A LAS PRETENSIONES**

Dado que desconozco los valores adeudados por la señora ALBA ROCIO RAMIREZ, me opongo a todas las pretensiones de la demanda, al no tener conocimiento claro de lo que se adeuda, En consecuencia, será la parte activa a quien le corresponderá demostrar los hechos en que se fundamentan sus pretensiones.

#### **EXCEPCIONES**

1. Falta de integración de litisconsorte necesario.

Dentro del contrato celebrado entre las partes las señoras María Nancy León Rozo y Alba Roció Ramírez, se evidencia que se citan tres coarrendatarios más para que se garantizará el pago de la obligación, incluso las firmas están para que ellos también se integraran a responder por dichos cañones de arrendamiento, se evidencia que la demandante solo acepta que firme mi representada sin que se exigiera las demás firmas, afectando directamente a mi representada una señora que para dicha firma tenía más de 70 años.

## 2. Falta de requisitos del título valor

La apoderada de la parte demandante en el hecho cuarto de la demanda aduce que en la cláusula décimo primera el contrato presta mérito ejecutivo, realmente no es claro, ya que textualmente dice: “El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del ARREDATARIO, dará derecho al ARRENDADOR, para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio o instauración de acciones legales”

Como se evidencia en el contrato de arrendamiento lo que se toma en arriendo es un local comercial objeto del contrato y no una vivienda urbana por tanto la norma se maneja totalmente diferente a como se manejó en el contrato.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana regulado por la ley 820 de 2003, por expresa disposición del artículo 14 presta mérito ejecutivo:

*«Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.»*

Un contrato de arrendamiento de vivienda urbana diligenciado correctamente y preferiblemente autenticado, se constituye en título valor con el cual se puede ejecutar al incumplido.

Tal como se pretende dentro de la demanda aquí interpuesta.

En el caso de los contratos de arrendamiento de locales comerciales y de otro tipo de inmuebles diferentes a la vivienda urbana, no existe una ley que los revista de mérito ejecutivo lo que obliga a cumplir con los requisitos generales del título ejecutivo que encontramos en el artículo 422 del código general del proceso.

Lo que la costumbre ha impuesto en estos casos, es incluir una cláusula en el contrato respectivo que declare y reconozca el mérito ejecutivo.

*Caso que no es así ya que dentro de las cláusulas citadas no se realiza como lo dice la norma.*

## 3. Mala fe

La mala fe por parte de la señora María Nancy León Rozo, como se evidencia no hay pruebas que por ningún medio de aviso a mi representada del daño que le estaba ocasionando la señora Alba Rocío Ramírez al no pagar los cañones de arrendamiento y ella como coarrendataria se le vio afectada, también la aquí demandante cobrar un año del no pago cuando el contrato lo dice que en la cláusula primera en su primera parte que por el incumplimiento de ARRENDADOR, la aquí

demandante podía exigir inmediatamente el inmueble, sin necesidad del desahucio o de instauraciones de acciones legales, cosa que no ocurrió y dejó pasar un año para declarar ese incumplimiento.

La mala fe de la arrendadora teniendo la facultad de exigir las firmas de los demás coarrendatarios para que el contrato tuvieran mejor garantía de pago solo se evidencia la firma de la señora María Helena Rodríguez, así afectándola no más a ella, donde los otros coarrendatarios quedan eximidos también del pago exigido en el contrato.

### PRUEBAS

Solicito al señor Juez tener como tales y valorar las que obran dentro del proceso, además las que decrete por su despacho.

TESTIMONIALES: Solicito sean tenido en cuenta, el testimonio de la señora María Nancy León Rozo, identificada con cedula de ciudadanía número 20.676.898 de la Calera, para aclarar las sumas adeudadas.

### NOTIFICACIONES

A la suscrita: calle 12b·N 7-80 oficina 635 de Bogotá o en la secretaria de su Despacho. Correo Electrónico: [johannaca4524@hotmail.com](mailto:johannaca4524@hotmail.com), celular : 3192202707

A las partes demandante y demandada: en las direcciones aportadas con la demanda

Sírvase señor Juez continuar con el trámite procesal respectivo.

Del señor Juez, con todo respeto.



**LEIDY JOHANNA CAREDANAS TORRES**  
CC 1.010.190.486 de Bogotá  
T.P. 254.942 del C. S. de la J.

CONTESTACION DEMANDA 2019-01931

johanna cardenas torres <johannaca4524@hotmail.com>

Lun 7/12/2020 10:45 AM

Para: Juzgado 21 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C.  
<j21pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Delia Gómez <deligomez@yahoo.es>

📎 1 archivos adjuntos (130 KB)

CONTESTACION DEMANDA- Maria Helena Rodriguez....pdf;

**JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES  
BOGOTÁ**

Allego contestación de demanda dentro de término legal  
del proceso en Ref. 2019-01931

Demandante: María Nancy León

Demandado: Alba Roció Ramírez y María Helena Rodríguez

Atentamente:

Leidy Johanna Cárdenas

Apoderada Señora Maria Helena Rodriguez

25