

Bogotá, D.C.

Señores
JUZGADO TREINTA Y OCHO ADMINISTRATIVO ORAL BOGOTÁ.
E.S.D.

Asunto:	Proceso Ordinario – Controversias Contractuales
Expediente:	110013336038 2020 00071 00
Demandante:	BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL – SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.
Demandado:	INVERSIONES GUTIERREZ CORONADO Y CIA.
Actuación:	CONTESTACIÓN DEL MEDIO DE CONTROL

CONTESTACIÓN DEL MEDIO DE CONTROL

SANDRA MEJÍA ARIAS, identificada con cédula de ciudadanía n.º 52.377.001 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional de abogada n.º 167.911 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada especial de la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**, con fundamento en el poder que para tal efecto se adjunta; encontrándome dentro la oportunidad legal, me permito contestar el medio de control de la referencia, que pretende declarar administrativa y contractualmente responsable a la Secretaría Distrital del Hábitat, por el presunto incumplimiento del contrato de arrendamiento 002 del 22 de enero de 2016, su adición 1 y prórroga 1 del 25 de enero de 2017.

I. La Secretaría Distrital del Hábitat y el deber de representar al Distrito Capital — Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., en el presente asunto

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Distrital 089 de 2021, el Alcalde Mayor delegó a: "[...] *los Jefes y/o Directores de las Oficinas o direcciones Jurídicas y/o Subsecretarios Jurídicos de las entidades y organismos distritales del sector central la representación judicial y extrajudicial de Bogotá, Distrito Capital, en relación con sus respectivos organismos, para todos aquellos procesos, acciones de tutela, diligencias, y/o actuaciones judiciales, extrajudiciales o administrativas que se adelanten con ocasión de los actos, hechos, omisiones u operaciones que realicen, en que participen o que se relacionen con asuntos inherentes a cada uno de ellos, conforme a su objeto, misionalidad y funciones [...]*"(subraya fuera de texto).

Con fundamento en las funciones inherentes a la Secretaría Distrital del Hábitat, es ésta la entidad responsable de contestar el medio de control de la referencia en nombre y representación del Distrito Capital.

II. A Las pretensiones

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas por el demandante por carecer de causa y sustento jurídico como se verá más adelante y se demostrará durante el curso del proceso; toda vez que mi representada, en reiteradas ocasiones intento restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibí, salvo el deterioro proveniente por el uso y goce legítimo conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento objeto de esta controversia, sustrayéndose la demandante al recibo del mismo sin justificación.

III. A los hechos formulados por el demandante

A continuación, me permito hacer referencia a los fundamentos de hecho del medio de control incoado, según se anota en la demanda que respondo, a fin de demostrar la improcedencia de las pretensiones. En consecuencia, solicitar a su Despacho que, mediante sentencia desestime completamente las pretensiones formuladas por el demandante por carecer de fundamentos de hecho y de derecho.

1. Al hecho primero: Es cierto.
2. Al hecho segundo: Es cierto.
3. Al hecho tercero: Es cierto.
4. Al hecho cuarto: Es cierto.
5. Al hecho quinto: Es cierto.
6. Al hecho sexto: Es cierto. No obstante, debe entenderse que el plazo de la ejecución del contrato es el tiempo contemplado por las partes para el cumplimiento de las obligaciones del mismo, en tanto que la vigencia que se establece en materia de contratación estatal, se trata de aquella en la que una vez vencidos los plazos de ejecución del contrato, las partes cuentan un tiempo para efectuar su liquidación, tal y como lo dispone el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. Por lo cual debe entenderse esta vigencia en dos etapas, la primera de ejecución por 12 meses y la segunda de liquidación establecida por el término de 4 meses.
7. Al hecho séptimo: Es cierto.
8. Al hecho octavo: Es cierto.
9. Al hecho noveno: Es cierto, como también lo es la obligación de recibo del inmueble, de forma tal que, si bien la Secretaría Distrital del Hábitat se encontraba en la obligación de entrega el inmueble para el día 26 de marzo de 2017, diligencia a la que asistió, también lo es la obligación que le asistía a la arrendataria de recibir el inmueble arrendado, obligación a la que se sustrajo argumentado una serie de inconformidades sobre las condiciones del inmueble que no correspondían a la realidad fáctica y jurídica, como se expondrá más adelante.
10. Al hecho décimo: Es parcialmente cierto, en cuanto a que la arrendadora compareció a la entrega. Sin embargo, no es cierto que el motivo de NO recibo del inmueble por parte de la demandante se haya debido a que la SECRETARÍA no había desocupado el inmueble para esa fecha, como tampoco que el inmueble no se encontraba en las mismas condiciones en las que fue entregado. En este punto debe resaltarse que en el Acta suscrita el 7 de abril de 2017, la demandante consignó sus inconformidades y ninguna de ellas está referida a que la SECRETARÍA aún tenía el disfrute y goce del bien inmueble.
11. Al hecho décimo primero: No es cierto, en tanto que para los 12 y 20 de abril y 10 y 15 de mayo, mi representada no se encontraba usando y gozando del inmueble y contrario a lo expresado por la demandante, la SECRETARÍA accedió a la realización de reparaciones locativas a las que no estaba obligada, en aras de evitar controversias con la arrendataria y poder acceder a la entrega del inmueble de manera definitiva; dentro de las cuales adicionalmente exigió cambio de los pisos, pese a que estos fueron entregados en mal estado como se evidencia en el registro fotográfico que se anexa a la presente contestación.
12. Al hecho décimo segundo: No es cierto, toda vez que mi representada no ostentaba la calidad de usufructuaria sino de arrendataria, contrato que como se ha expuesto finalizó el 25 de marzo de 2017, fecha para la cual se encontraba desocupado y listo para ser entregado a la

arrendataria, quien de manera injustificada se sustrajo a la entrega queriendo hacer incurrir a la SECRETARÍA en mora. Se aclara que en ninguna de las actas de diligencia de entrega la demandante menciona que la entidad se encuentra haciendo uso del bien para el objeto que fue arrendado.

13. Al hecho décimo tercero: No es cierto, es la parte demandante quien para el 20 de junio de 2017 accede a recibir el inmueble.
14. Al hecho décimo cuarto: Es cierto, en la medida que la entidad no se encontraba en la obligación jurídica de realizar pagos de cánones de arrendamiento sobre el inmueble más allá de los establecidos en el Contrato 002 del 22 de enero de 2016, su adición 1 y prórroga 1 del 25 de enero de 2017, toda vez que normas en contratación estatal establecen que los contratos finalizan en la fecha en la que fue pactada por las partes, sin existir prórrogas automáticas.

IV. Excepción innominada

Ruego al señor Juez dar aplicación a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo, que en su artículo 187 establece:

“[...] En la sentencia se decidirá sobre las excepciones propuestas y sobre cualquier otra que el fallador encuentre probada. [...]”.

V. Fundamentos de la defensa

I. A las pretensiones.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte demandante por carecer de causa y sustento jurídico. Tal y como se verá más adelante y se demostrará durante el curso del proceso, la Secretaría Distrital del Hábitat ejecutó y cumplió con las obligaciones derivadas del Contrato 002 contrato de arrendamiento 002 del 22 de enero de 2016, su adición 1 y prórroga 1 del 25 de enero de 2017 y todas las actividades tendientes al recibo a satisfacción del inmueble por parte de la demandante.

1.1 RESPECTO DE LAS CONDICIONES DE ENTREGA DEL INMUEBLE

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió por parte de la arrendataria el inmueble ubicado en la Carrera 13 n.º 33 - 66 en condiciones regulares de conservación, pero aceptables para la entidad, en el entendido que en mismo operaría el funcionamiento del archivo de la Secretaría Distrital del Hábitat, por lo que el mismo no requería de condiciones estéticas específicas.

La entrega anteriormente señalada no se da con ocasión del contrato de arrendamiento 002 del 22 de enero de 2016, sino de la ejecución del contrato 284 de 2015, suscrito entre las mismas partes, el cual tuvo el mismo objeto. Una vez finalizado su plazo se hizo necesario suscribir un nuevo contrato, por lo que el acta de entrega real y material es de fecha 3 de julio de 2015, en la cual se dejó constancia expresa del estado real del inmueble, especificando claramente que el piso de éste se encontraba en regular estado, documento que fue suscrito por las partes.

Al momento de la entrega del inmueble, la aquí demandada, realizó un registro fotográfico de las condiciones en que se entregaron las paredes y pisos y en donde se evidencia que este carecía de una renovación de la pintura y las condiciones estéticas del piso no eran de calidad y tampoco se evidencia una remodelación. De hecho, las condiciones del piso del local afectaron en una

oportunidad las cajas del archivo de la entidad cuando en un día de lluvia fuerte el agua se filtró ocasionando deterioro en los documentos que reposaban en las cajas, situación que se puede advertir con uno de los registros fotográficos que se allegan con la presente contestación.

Por lo anterior, los reiterados requerimientos y la exigencia de la sociedad propietaria de reparaciones del piso carecen de fundamento, ya que este se encontraba en las condiciones anteriormente señaladas, por lo que su deterioro fue anterior a la toma en arrendamiento por parte de mi poderdante. Razón por la cual no puede endilgarse a la entidad reparaciones o daños que no ocasionó.

1.2 RESPECTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como se indicó en el acápite de hechos, a la finalización del contrato de arrendamiento tanto la Secretaría Distrital del Hábitat como la arrendadora, la sociedad INVERSIONES GUTIERREZ CORONADO, se encontraban en la obligación, para la primera de entregar y para la segunda de recibir el inmueble en las condiciones en las que fue entregado y esas condiciones son las que se pueden apreciar en el registro fotográfico que se allega.

Empero, la demandante fue renuente al recibo del inmueble argumentado una serie de inconformidades sobre las condiciones del inmueble que no correspondían a la realidad fáctica del estado de conservación del inmueble al momento de la entrega al inicio del contrato de arrendamiento y que; sin embargo, la entidad en aras de poder satisfacer los requerimientos y que pudiese ser recibido el inmueble, accedió a las solicitudes de la demandante sin que con ello aceptara que se encontraba en el deber legal de realizar reparaciones locativas, las cuales le corresponden al arrendador, de conformidad con lo señalado en el artículo 1985 del Código Civil.

Ahora bien, en cuanto a la afirmación presentada por la demandante respecto a que el motivo de NO recibo del inmueble se haya debido a que la SECRETARÍA no había desocupado el inmueble para esa fecha, no corresponde a la realidad, es solo un argumento de la demandante que deberá probar. No obstante, ha de considerarse que en el acta suscrita el 7 de abril de 2017, la demandante consignó sus inconformidades y ninguna de ellas está referida a que la SECRETARÍA aún tenía el disfrute y goce del bien inmueble, como tampoco se evidencia que se haya dejado constancia alguna de este aspecto en las actas diligenciadas en las fechas posteriores, 12 y 20 de abril y 10 y 15 de mayo de 2017.

1.3 EN CUANTO AL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO.

Como se ha venido indicando, fue la arrendadora quien se sustrajo de su obligación de recibir el inmueble, argumentando daños en el inmueble de los cuales exigió a la Secretaría su reparación. Sin embargo, como se ha indicado, el inmueble ya contaba con deterioro al momento de la entrega como se evidencia en el registro fotográfico y por lo cual no era posible acceder a la totalidad de las exigencias de la arrendadora al momento de la entrega del inmueble por la finalización del contrato, salvo aquellos relacionados con un aseo adicional y la de pintar el local en aras de no generar controversias y poder lograr la entrega definitiva del inmueble.

Argumenta la demandante que la entidad, continuó haciendo uso y goce del inmueble durante el término de los tres meses siguientes a la fecha entrega, lo cual carece de sustento y deberá ser

probado, por lo que la entidad no se encontraba en la obligación jurídica de realizar pagos de cánones de arrendamiento sobre el inmueble más allá de los establecidos en el Contrato 002 del 22 de enero de 2016, su adición 1 y prórroga 1 del 25 de enero de 2017, toda vez que normas en contratación estatal establecen que los contratos finalizan en la fecha en la que fue pactada por las partes sin existir prórrogas automáticas, solo aquellas que de forma consensuada hayan sido pactadas y suscritas por las partes, hecho que para el presente caso no existió.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que el plazo de la ejecución del contrato es el tiempo contemplado por las partes para el cumplimiento de las obligaciones del mismo, en tanto que la vigencia que se establece en materia de contratación estatal, se trata de aquella en la que una vez vencidos los plazos de ejecución del contrato las partes tenga un tiempo para efectuar su liquidación, tal y como lo dispone el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. Por lo cual debe entenderse está vigencia en dos etapas, la primera de ejecución por 12 meses y la segunda de liquidación establecida por el término de 4 meses.

Así las cosas, se solicita al Despacho desestimar los conceptos de violación propuestos por el demandante y negar las pretensiones de la demanda, pues como quedó probado la Secretaría Distrital del Hábitat en reiteradas ocasiones intento restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente por el uso y goce legítimo conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento objeto de esta controversia, sustrayéndose la demandante al recibo del mismo sin justificación.

VI. Pruebas

1. Expediente administrativo contrato de arrendamiento 002 del 22 de enero de 2016.
2. Registro fotográfico.

VII. Anexos

Documentos que acreditan la representación judicial:

1. Poder especial.
2. Decreto de nombramiento de la Subsecretaria Jurídica de la Secretaria Distrital del Hábitat.
3. Acta de posesión de la Subsecretaria Jurídica de la Secretaria Distrital del Hábitat.
4. Decreto Distrital 089 de 2021.

VIII. Notificaciones

En atención a lo establecido en el Decreto 806 de 2020 el correo electrónico registrado en el Registro Nacional de Abogados es: “sandrarias.sm@gmail.com”

Continuación contestación demanda
Nulidad y restablecimiento del derecho: 2020-00071
Demandante: INVERSIONES GUTIERREZ CORONADO Y CIA.

Página 6 de 3

No obstante, según lo previsto en el artículo 197¹ de la Ley 1437 de 2011, la Secretaría Distrital del Hábitat y el suscrito recibirán notificaciones en la Secretaría de su Despacho, o en la calle 52 n.º 13 — 64 de Bogotá D.C. PBX: 358 1600 “notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co”



SANDRA MEJÍA ARIAS
C.C. 52.377.001
T.P. 167.911

¹ Artículo 197. Dirección electrónica para efectos de notificaciones. Las entidades públicas de todos los niveles, las privadas que cumplan funciones públicas y el Ministerio Público que actúe ante esta jurisdicción, deben tener un buzón de correo electrónico exclusivamente para recibir notificaciones judiciales.
Para los efectos de este Código se entenderán como personales las notificaciones surtidas a través del buzón de correo electrónico.