

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Jueves 01 de Julio del 2021

HORA: 2:53:34 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Daniel Felipe Camargo Valencia, con el radicado; 202100054, correo electrónico registrado; danicamargo67@gmail.com, dirigido al JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado
ContestacionLuisAngelVsLorenaMontoya.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210701145335-RJC-17330

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales, 01 de Julio de 2021

Señor:

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: LUIS ANGEL DUQUE GÓMEZ

DEMANDADOS: DIANA LORENA MONTOYA Y OTROS

RADICADO: 2021 - 054

DANIEL FELIPE CAMARGO VALENCIA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta Localidad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado de la señora **ANA MARÍA LENIS GALLEGO**, me dirijo a Usted Señor Juez dentro del término legal con el fin de contestar la demanda de la referencia así:

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: Es cierto.

NUMERAL 1: Es cierto.

NUMERAL 2: Es cierto, anotando que la suma de esos 3 primeros meses de cánones de arrendamientos se estipularon atendiendo a que el arrendador en dicho lapso realizaría arreglos al inmueble, los cuales nunca efectuó.

NUMERAL 3: No es cierto, y este numeral tiene dos connotaciones, la primera está enfocada a resaltar que conforme al Decreto 579 del 15 de abril de 2020, se estableció que entre los contratantes debían existir acuerdos directos encaminados a la forma y pago de los cánones de arrendamientos, razón por la cual, entre los arrendatarios Lorena Montoya - Andrés Toro y el arrendador Luis Ángel Duque, de común acuerdo y previo a constantes intentos, se pactó una reducción del canon de arrendamiento mensual a la suma de \$1.500.000 mil pesos MCTE desde el mes de mayo de 2021 hasta la terminación del contrato.

De otro lado, y ya realizada la precisión anterior, al arrendador se le canceló el mes de mayo en la cuantía ya resaltada y convenida así: un

abono por valor de \$800.000 mil pesos MCTE el 11 de mayo de 2020; \$500.000 mil pesos MCTE el 27 de mayo de 2020 y los arrendatarios abonaron \$500.000 mil pesos MCTE el 10 de junio de 2020 de los cuales \$200.000 se imputan al mes de mayo y el restante al mes de junio.

NUMERAL 4: No es cierto, tal como se apreciará en la réplica a los fundamentos facticos de la demanda, las excepciones que formularé y en las pruebas que servirán de sustento de la presente contestación.

NUMERAL 5: No es cierto, empezando por el hecho de que el arrendador en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento indica que entrega el bien inmueble en buen estado conforme a un acta de inventario que nunca efectuó y es que esto obedece a que aquel se obligó a realizar unas reparaciones dentro de los tres primeros meses que nunca llevó a cabo, incluyendo el arreglo a un Jacuzzi exterior que fue una de las razones por las cuales los arrendatarios decidieron arrendar el predio; a contrario sensu de lo afirmado, los arrendatarios realizaron y cancelaron reparaciones indispensables no locativas o necesarias que debía asumir el arrendador y por descuido, negligencia y sin justificación no quiso asumir pese a estar enterado de su causa y necesidad.

NUMERAL 6a: No es cierto, me permito remitir al acuerdo verbal entre las partes reseñado en el numeral 3 párrafo 1 de la presente, recalcando que dicho pago se dio así: un abono por valor de \$800.000 mil pesos mcte el 11 de mayo de 2020; \$500.000 mil pesos mcte el 27 de mayo de 2020 y los arrendatarios abonaron \$500.000 mil pesos mcte el 10 de junio de 2020 de los cuales \$200.000 se imputan al mes de mayo y el restante (\$300.000) al mes de junio.

NUMERAL 6b: No es cierto, del abono de \$500.000 mil pesos dado el 10 de junio de 2020, le queda un restante de \$300.000 mil pesos que se debe imputar a este canon, sumado a un abono del 08 de octubre de 2020 por \$500.000 mil pesos, así como un abono de \$400.000 mil pesos del 18 de noviembre de 2020, para un total \$1.200.00 mil pesos mcte, quedando un saldo impago de \$300.000 mil pesos mcte, la cual debe abonarse (artículo 27 de la ley 820 de 2003) a los arreglos útiles que se realizaron al inmueble los cuales ascienden a \$4.400.000

NUMERAL 6c: No es cierto, enunciado el acuerdo verbal al cual llegaron los contrates, se debe partir de la base de \$1.500.000 mil pesos MCTE, a

los cuales se les debe descontar conforme a los parámetros del artículo 1993 del Código Civil en concordancia con el artículo 27 de la ley 820 de 2003, que autoriza el descuento en la realización de las reparaciones indispensables no locativas hasta el 30% que descendiendo al caso de marras sería de \$450.000 mil pesos MCTE, quedando pendiente de pago la suma de \$1.050.000 mil pesos MCTE.

NUMERAL 6d: No es cierto, enunciado el acuerdo verbal al cual llegaron los contratos, se debe partir de la base de \$1.500.000 mil pesos MCTE, a los cuales se les debe descontar conforme a los parámetros del artículo 1993 del Código Civil en concordancia con el artículo 27 de la ley 820 de 2003, que autoriza el descuento en la realización de las reparaciones indispensables no locativas hasta el 30% que descendiendo al caso de marras sería de \$450.000 mil pesos MCTE, quedando pendiente de pago la suma de \$1.050.000 mil pesos MCTE.

NUMERAL 6e: No es cierto, enunciado el acuerdo verbal al cual llegaron los contratos, se debe partir de la base de \$1.500.000 mil pesos MCTE, a los cuales se les debe descontar conforme a los parámetros del artículo 1993 del Código Civil en concordancia con el artículo 27 de la ley 820 de 2003, que autoriza el descuento en la realización de las reparaciones indispensables no locativas hasta el 30% que descendiendo al caso de marras sería de \$450.000 mil pesos MCTE, quedando pendiente de pago la suma de \$1.050.000 mil pesos MCTE.

NUMERAL 6f: No es cierto, enunciado el acuerdo verbal al cual llegaron los contratos, se debe partir de la base de \$1.500.000 mil pesos MCTE, a los cuales se les debe descontar conforme a los parámetros del artículo 1993 del Código Civil en concordancia con el artículo 27 de la ley 820 de 2003, que autoriza el descuento en la realización de las reparaciones indispensables no locativas hasta el 30% que descendiendo al caso de marras sería de \$450.000 mil pesos MCTE, quedando pendiente de pago la suma de \$1.050.000 mil pesos MCTE.

NUMERAL 6g: No es cierto, enunciado el acuerdo verbal al cual llegaron los contratos, se debe partir de la base de \$1.500.000 mil pesos MCTE, a los cuales se les debe descontar conforme a los parámetros del artículo 1993 del Código Civil en concordancia con el artículo 27 de la ley 820 de 2003, que autoriza el descuento en la realización de las reparaciones indispensables no locativas hasta el 30% que descendiendo al caso de

marras sería de \$450.000 mil pesos MCTE, quedando pendiente de pago la suma de \$1.050.000 mil pesos MCTE.

NUMERAL 6h: No es cierto, al respecto no realizaré pronunciamiento alguno en el entendido que tal como lo indicó el Despacho en el auto que libró mandamiento de pago, en dicha factura se observa que el servicio se prestó en nomenclatura diferente a la del contrato de arrendamiento.

NUMERAL 6i: No es cierto, adicional al sin número de reparaciones indispensables no locativas que efectivamente tuvieron que realizar los arrendatarios, al unísono con los fundamentos del mandamiento de pago que negaron tal solicitud, no se puede inferir razonablemente que dichos montos hayan sido usados para tales fines

NUMERAL 7: Es cierto, tal como se desprende del clausulado del contrato, anotando que conforme a la oposición que se presenta, las excepciones y pruebas que lo corroboran no habrá lugar a la aplicación de la cláusula pena con base a las excepciones *exceptio non adimpleti contractus* y *exceptio non rite adimpleti contractus*, en el entendido de que fue el arrendador el que desde el inicio del contrato incumplió sus deberes como arrendador no permitiendo la totalidad del goce del inmueble, aunado a la infinidad de percances que tuvieron que sanear los arrendatarios y los perjuicios con ello acontecido.

SEGUNDO: No es cierto, ante un requerimiento del deudor, se elevó solicitud indicando de manera alguna lo acá esbozado, resaltando el acuerdo verbal al que se había llegado de disminución de canon, las reparaciones indispensables no locativas que tuvieron que asumir por su negligencia, la pérdida de unos muebles por la falta de las reparaciones a su cargo, todo previamente corroborado con facturas y la invitación a zanjar lo acontecido sin necesidad de acudir a la vía ordinaria y lo que ello implicaría para las partes, petición que no fue respondida.

TERCERO: No es cierto, ya que como se ha descrito a lo largo de la presente contestación nótese que el incumplimiento inició con el arrendador, incumpliendo sus obligaciones de conceder la totalidad del goce del inmueble, artículo 2 de la ley 820 de 2003 (ya que nunca realizó las reparaciones prometidas, incluyendo la de un jacuzzi, el cual era el atractivo principal del bien); no realizó la entrega del inmueble conforme a la cláusula 7 del contrato ni acta de inventario mencionada, ya que el

inmueble fue entregado en malas condiciones de servicios, seguridad e incluso de sanidad (artículo 8 numeral 1 de la ley 820 de 2003); incumplió el numeral 3 *ibidem*, ya que pese a los requerimientos y las urgencias de arreglos, nunca las realizó, obligando a los arrendatarios a asumir sumas de dinero que nos les correspondían artículo 1982 y 1985 del Código Civil; no solo su incumplimiento inicial perjudicó el goce efectivo del inmueble, sino que por la falta de mantenimiento de filtración de aguas lluvias, a los arrendatarios se les mojó y dañó un T.V. y un colchón valuados en \$3.900.000 entre otras; la falta de mantenimiento a través de una malla al inmueble, a los arrendatarios se les robaron 2 molinos procesadores de carne para los inicios del mes de abril de 2020, precisando que el arrendador tenía conocimiento e incluso había sufrido previamente robos por la falta de una mantenimiento a una adecuada malla que evitara lo acontecido, molinos con los cuales trabajaban los arrendatarios y los que tenían un valor comercial de \$7.500.000 y 2.500.000 mil pesos respectivamente; por lo que al unísono con la normatividad traída a colación por parte del demandante, “el contrato es ley para las partes”, lo cual le exige al arrendador responder por lo suyo dentro del contrato suscrito.

CUARTO: No es cierto, tal como se precisó y discriminó existen saldos pendientes de cancelar a favor de los arrendatarios y a cargo del arrendador, por lo que con base a las excepciones que presentaré más adelante y sus respectivas pruebas deberá desestimarse el *petitum* del actor y así mismo deberán valorarse los pagos, reparaciones y perjuicios indebidamente asumidos por los arrendatarios.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas las pretensiones incoadas con la demanda, solicitando se dicte auto por medio del cual se abstenga de continuar con la ejecución, de declaren las excepciones aquí propuestas, se ordene el pago a los arrendatarios de las reparaciones indispensables no locativas, daños sufridos y perjuicios al demandante, con su respectiva condena en costas.

EXCEPCIONES

TEMERIDAD Y MALA FE: Esta excepción la sustento en el numeral 1 del artículo 79 del C.G.P. en especial en la parte que indica que: “...o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad” en el entendido que como se manifestó en el pronunciamiento de los hechos base de la acción ejecutiva, el arrendador en un abuso de la posición dominante no comunicó al

Despacho el acuerdo verbal que redujo el canon de arrendamiento hasta la terminación del contrato, el cual no dependía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de los arrendatarios, sino a los acontecimientos mundialmente conocidos con ocasión a la pandemia Covid – 19 y a los quebrantos económicos sufridos; a su vez resalta de manera innumerable que los arrendatarios incumplieron, pero omite que el incumplimiento inició con aquel, ya que no entregó un inventario del estado del bien tal como se indica en la cláusula 7 del contrato, no realizó los arreglos pendientes, no pagó las reparaciones indispensables no locativas, no garantizó el buen estado de los servicios, seguridad y sanidad del inmueble (artículo 8 N°1 de la ley 820 de 2003)

INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR: Pese a la forma leonina con la cual está redactado el contrato y al entendido que las cláusulas en su mayoría solo exigen compromisos de los arrendatarios (nótese como tiene “obligaciones de la parte arrendataria” y no al arrendador, “causales de terminación a favor del arrendador” y no arrendatario, entre otras), de la lectura de este junto a la ley 820 de 2003 y el código civil, se observa el incumplimiento por parte del arrendador así:

- Se estipuló un canon inferior al regular durante los tres primeros meses, atendiendo a que efectuaría arreglos al inmueble (Cláusula 4 del contrato), hecho que no ocurrió.
- Refiere en la cláusula 7 del contrato, la elaboración de un acta e inventario a la entrega del bien, la cual hace parte del contrato, la que nunca efectuó, ya que el estado de conservación del inmueble era regular, no siendo conveniente realizarla, ya que en una eventualidad los arrendatarios, podrían ante su incumplimiento terminar el contrato por el mal estado del bien, con sus respectivas sanciones.
- Incumple su palabra, al acordar con los arrendatarios Lorena Montoya - Andrés Toro una reducción del canon a consecuencia de la pandemia Covid – 19 y los lineamientos Decreto 579 del 15 de abril de 2020 y acordes, cobrando con la demanda, la tarifa plena.
- Dentro de los atractivos que tenía el arrendo del inmueble, era el de un Jacuzzi externo, el cual dentro de los tres meses al inicio del contrato arreglaría para el uso y goce de los arrendatarios, hecho que no ocurrió.
- En el mes de abril de 2020 por la falta de cerramiento de la parte anterior del inmueble, a los arrendatarios les hurtaron 2 molinos con los cuales trabajaban y los que tenían un valor comercial de \$7.500.000 y 2.500.000 mil pesos respectivamente, lo que originó un nuevo compromiso de cerramiento por del arrendador, con el cual no cumplió, violando con ello al numeral 1 del artículo 8 de la ley 820 de 2003 que precisa que la entrega del inmueble y obligando a los arrendatarios a asumir ese costo por valor de \$800.000 mil pesos mcte

- Previendo un nuevo hurto a los arrendatarios, el arrendador, señor Luis Ángel acordó con los arrendatarios construir un kiosco contiguo al lugar donde habían ingresado los ladrones, a fin de dar iluminación a dicho espacio y ocupar ese espacio, el cual pese a su compromiso de asumir, no lo hizo y obligó a los arrendatarios a cancelar de su pecunio dicho arreglo, el cual ascendió a \$700.000 mil pesos MCTE.
- En el mes de mayo de 2020, ante la negligencia en las reparaciones necesarias no locativas, los arrendatarios se vieron obligados a contratar los servicios de un trabajador que canalizara y realizara el desagüe de aguas residuales, las cuales no solo eran a cargo del arrendatario sino que, al tratarse de temas de aguas residuales o aguas negras, hacían que el inmueble tuviera olores fétidos e incluso en la zona no construida de la vivienda se acumularan las heces que eso conducía (en contravía del art 8 N^a 1 ley 820 de 2003), costo que ascendió a \$550.000 mil pesos MCTE.
- Por problemas de humedad en la vivienda, los cuales eran conocidos por el arrendador previamente y ante la omisión de sus obligaciones como arrendador, los arrendatarios incurrieron nuevamente en el pago de \$450.000 mil pesos, a fin de impermeabilizar la cocina, en el mes de abril de 2020.
- Aunado a todo lo descrito, los arrendatarios tuvieron que impermeabilizar el techo, ya que por el mal estado de este se les entró la lluvia dañando u TV y un colchón por valor de \$3.900.000 mil pesos MCTE en el mes de abril de la misma anualidad.
- No obstante lo anterior, también los arrendatarios tuvieron que asumir el pago de filtración de aguas lluvias por el toma corriente y otras humedades en el inmueble, las que ascendieron a \$500.000 mil pesos MCTE.
- El inmueble objeto de arrendamiento presentaba lo que se ha denominado como vicios redhibitorios u ocultos, ya que eran conocidos por el arrendador, pero este en su afán de sacar provecho de la cosa, arrienda sin pronunciarse al respecto, limitándose a rebajar el precio por tres meses, mientras realiza arreglos que nunca efectuó.

ACUERDO POSTERIOR A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: La presente excepción la baso en la pandemia mundialmente conocida como Covid – 19 y conforme al Decreto 579 del 15 de abril de 2020, por medio del cual se instó a que entre los contratantes que existiera relación de arrendamiento, debían existir acuerdos directos encaminados a la forma y pago de los cánones de arrendamientos, razón por la cual, entre los arrendatarios Lorena Montoya - Andrés Toro y el arrendador Luis Ángel Duque, de común acuerdo y previo a constantes intentos, se pactó una reducción del canon de arrendamiento mensual a la suma de \$1.500.000 mil pesos mcte desde el mes de mayo de 2021 hasta la terminación del

contrato, acuerdo que no tuvo ningún otro tipo de connotación, transacción, exigencia o forma para su eficacia.

PAGO PARCIAL: El accionante manifiesta que los deudores adeudan los cánones de arrendamiento desde mayo de 2020 hasta noviembre de la misma anualidad, al respecto me permito recalcar que conforme al acuerdo verbalmente válido acordado entre el arrendador y los arrendatarios se debe partir de la base de un canon de arrendamiento por \$1.500.000 mil pesos mcte; aunado a ello el mes de mayo se canceló así: un abono por valor de \$800.000 mil pesos MCTE el 11 de mayo de 2020 (se anexa recibo); \$500.000 mil pesos mcte el 27 de mayo de 2020 (se anexa recibo) y los arrendatarios abonaron \$500.000 mil pesos mcte el 10 de junio de 2020 (por medio de conversación a través de la aplicación de Whatsapp la arrendataria le manifestó al arrendador, Luis Ángel que en la portería le había dejado ese abono) de los cuales \$200.000 se imputan al mes de mayo y el restante (\$300.000) al mes de junio.

A su vez, el canon de arrendamiento de junio tuvo los siguientes abonos: \$500.000 mil pesos dado el 10 de junio de 2020, de los cuales le queda un restante de \$300.000 mil pesos, sumado a un abono del 08 de octubre de 2020 por \$500.000 mil pesos, así como un abono de \$400.000 mil pesos del 18 de noviembre de 2020, para un total \$1.200.00 mil pesos MCTE, quedando un saldo impago de \$300.000 mil pesos MCTE.

DESCUENTO POR REPARACIONES INDISPENSABLES NO LOCATIVAS: la presente excepción tiene como fundamento en el artículo 1993 del Código Civil en concordancia con el artículo 27 de la ley 820 de 2003, el cual autoriza al arrendatario a descontar del canon de arrendamiento las reparaciones indispensables no locativas, en proporción máxima al 30% de cada canon, de los que los arrendatarios de manera necesaria e indispensable, previo informe al arrendador y ante su injustificada omisión debieron asumir así: el 20 de abril de 2020, reparación malla colindante (motivo robo a la propiedad) por valor de \$800.000 mil pesos MCTE; el 26 de abril de 2020 se hace kiosko para iluminación de entrada por valor de \$700.000 mil pesos MCTE; el 10 de mayo de 2020 se realizó un trabajo de cantera canal de evacuación aguas negras por valor de \$550.000 mil pesos MTE; el 18 de mayo de 2020 se realizó reparación e impermeabilización viga canal por \$1.400.000 mil pesos MCTE, filtración de aguas lluvias toma corriente por \$200.000 mil pesos MCTE, reparación de humedades al interior y exterior del inmueble por \$300.000 mil pesos

MCTE y reparación cocina y resane pared interna por \$450.000 lo cual asciende a un total de \$4.400.000 mil pesos MCTE, de los que se debe descontar:

Del canon de junio faltante: \$300.000 mil pesos MCTE

Del canon de Julio 30%: \$450.000 mil pesos MCTE

Del canon de Agosto 30%: \$450.000 mil pesos MCTE

Del canon de Septiembre 30%: \$450.000 mil pesos MCTE

Del canon de Octubre 30%: \$450.000 mil pesos MCTE

Del canon de Noviembre 30%: \$450.000 mil pesos MCTE

Para un total de descuentos con ocasión a las reparaciones indispensables no locativas de \$2.550.000 mil pesos MCTE, quedando un saldo a favor de los demandados de \$1.850.000 mil pesos MCTE

RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL: Con ocasión a la falta de arreglos necesarios no locativos prometidos por el arrendador, así como su obligación de conceder el goce efectivo del inmueble, aunado a su obligación de entregar el mismo en buen estado de servicio, seguridad y sanidad (artículos 2 y 8 Num 1 de la ley 820 de 2003), en el mes de abril de 2020 a los arrendatarios les hurtaron 2 molinos procesadores de carne, que tenían un valor comercial de \$7.500.000 y 2.500.000 mil pesos respectivamente, con los cuales trabajaban y era su único sustento, precisando que el arrendador tenía conocimiento e incluso ya se había presentado intentos de robos previos por la falta de mantenimiento a una malla que evitara lo acontecido, por lo que este indicó que realizaría las reparaciones necesarias para que ello no sucediera, omisión que llevó a permitir el hurto.

Por lo expuesto, cabe reseñar que En el tratado de derecho civil introducción a la responsabilidad de Genevieve Viney, de la Universidad Externado de Colombia Subsección 2, Capítulo II literal I86 en tratándose del campo de responsabilidad contractual se dijo:

“Ahora bien, lo que es necesario subrayar aquí es que ese movimiento de enriquecimiento del contenido contractual por la ley y la jurisprudencia, si ha tenido por fin original hacer del contrato un instrumento bien adoptado al económico que él persigue, y evitar que se convierta en una fuente de injusticias en las relaciones entre contratantes, igualmente entrañó, como efecto secundario, una extensión del campo de la aplicación de la responsabilidad contractual. En efecto, en la medida en que el contrato supuestamente celebrado para obligar a una de las partes a suministrar algunas prestaciones que los contratantes no habían imaginado, en el momento en que celebraron su

acuerdo, los daños que resultan de la inejecución de esas prestaciones entran naturalmente en el campo contractual y su reparación se encuentra sometida a las reglas de la responsabilidad contractual...” (subrayado fuera de texto).

En ese orden de idea es obligación del arrendador responder por los perjuicios de la pérdida de los molinos mencionados, en el entendido de que si bien es cierto, evitar la comisión de un delito sería algo casi imposible, no es menos cierto que el actor debió garantizar la seguridad de su predio a los arrendatarios, aun mas, cuando previamente estaba advertido de que por ese mismo lugar habían tratado de entrarse ladrones por la falta de mantenimiento a la malla que protegiera el ingreso a los delincuentes.

DAÑO EMERGENTE: Con la negligencia en el actuar como arrendador y ante los incumplimientos iniciales no solo perjudicó el goce efectivo del inmueble, sino que por la falta de mantenimiento de filtración de aguas lluvias, a los arrendatarios se les mojó y dañó un T.V. y un colchón ortopédico doble pillow avaluados en \$2.400.000 y \$1.500.000 mil pesos MCTE respectivamente, los cuales deben ser asumidos por el arrendador, en el entendido que este no garantizó la tranquilidad y uso del inmueble, y que está perdida aconteció por su incumplimiento, por lo que deberá pagar el equivalente a esas sumas de dinero.

COMPENSACIÓN: Pese al acuerdo verbal celebrado entre los contratantes y atendiendo a que dicho acuerdo es ley para las partes, así como el descuento por las reparaciones indebidamente asumidas por los arrendatarios, existe un saldo correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de percibir posterior a los descuentos anotados, en la cuantía de \$5.250.000 mil pesos MCTE por los cánones del mes de julio a noviembre; a pesar de esto, del descuento por reparaciones a los cánones de arrendamiento se debe un saldo a favor de los arrendatarios de \$1.850.000 ya que como se precisó en la excepción denominada “Descuento Por Reparaciones Indispensables No Locativas” dichas reparaciones ascendieron a \$4.400.000 de los que se debe descontar \$2.550.000 mil pesos (\$300.000 restante junio y \$450.000 por lo meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre); saldo a favor de los arrendatarios en la cuantía de \$1.850.000 que compensado con el restante de los cánones (\$5.250.000) arrojaría un saldo a favor del arrendador de \$3.400.000 mil pesos MCTE.

INCUMPLIMIENTO QUE PURGA LA MORA: Dentro de los pedimentos está el cobro de la cláusula penal estipulada en la cláusula décima del contrato de arrendamiento, la cual reza: “El incumplimiento de una de las

partes de las obligaciones derivadas de este contrato lo constituirá en deudor a favor de la otra parte y a título de pena, el valor de TRES (03) CÁNONES DE ARRIENDO VIGENTES a la fecha del incumplimiento” nótese como la pena está estipulada sin distinción alguna, por lo que si se observa el actuar del arrendador, ha sido este el que desde los inicios del contrato ha incumplido sus obligaciones contractuales e incluso sus obligaciones estipuladas en la ley 820 de 2003.

A su vez dicha excepción tiene su fundamento en la *exceptio non adimpleti contractus*, que no es otra cosa que la facultad que se da en las obligaciones recíprocas, fundada en la regla de cumplimiento simultáneo de las mismas, constituyendo un remedio con base a la equidad y buena fe, es decir que, la independencia de las obligaciones que integran la relación contractual entre las partes permite a los contratantes neutralizar la reclamación cuando el accionante exija el pago de una pena a sabiendas que no cumplió lo suyo dentro del contrato; dicho de otro modo, no es dable para ninguna de las partes acceder al cobro de la cláusula penal, en el entendido a que las dos partes a su modo incumplieron el clausulado y la regulación de ello.

VICIOS DE LA COSA: El señor Luis Ángel, accionante conocía de primera mano como propietario y arrendador las condiciones del inmueble, las cuales omitió a fin de sacar un provecho económico del predio, entre las cuales está la falta de funcionamiento de un Jacuzzi externo que era el atractivo principal del bien, la falta de seguridad con ocasión a la falta de mantenimiento de una malla que evitara el ingreso al predio de delincuentes, la humedad en la cocina y en general en la casa, falta de mantenimiento a los techos que originaban inundaciones internas; todas estos vicios ocultos existieron al momento de la entrega del contrato, que solo pudieron observarse con posterioridad al inicio del contrato por parte de los arrendatarios, afectaban el debido uso y goce de la cosa, vicios que de haber sido conocidos por los arrendatarios no hubieran arrendado el bien inmueble.

PRUEBAS

1. DOCUMENTALES: Le ruego Señor Juez darle valor probatorio a los siguientes documentos que sirven de respaldo de las manifestaciones y excepciones aquí plasmadas:

A. Recibo de pago del 27 de mayo de 2020 por \$500.000 mil pesos MCTE

- B. Copia recibo de pago del 11 de mayo de 2020 por \$800.000 mil pesos.
- C. Pantallazo a conversación con el demandante, del 10 de junio de 2020 donde se le manifiesta que se le deja el dinero del arriendo.
- D. Recibo de pago del 08 de octubre de 2020 por \$500.000 mil pesos MCTE
- E. Recibo de pago del 18 de noviembre de 2020 por \$400.000 mil pesos.
- F. Factura del 20 de abril de 2020 por valor de \$800.000 reparación malla.
- G. Factura del 26 de abril de 2020 por valor de \$700.000 kiosko.
- H. Factura del 10 de mayo de 2020 por valor de \$550.000 trabajo cantera.
- I. Copia factura del 18 de mayo de 2020 por \$2.350.000 arreglos varios.
- J. Factura del TV por valor de \$2.400.000 mil pesos MCTE
- K. Factura de colchón ortopédico por valor de \$1.500.000 mil pesos MCTE.
- L. Factura n° 13253 del Molino hurtado por valor de \$7.500.000 mil pesos
- M. Comprobante de venta N° 2895 del 2do molino hurtado \$2.500.000 mil

2. INTERROGATORIO DE PARTE Solicito se fije fecha y hora para llevar a cabo interrogatorio de parte a:

A. Luis Ángel Duque como arrendador y accionante dentro del presente, a quien le realizaré preguntas respecto a las condiciones del contrato y sus demás adendas.

B. Diana Lorena Montoya como arrendataria del predio y quien testificará respecto a la forma en que se desarrolló el contrato de arrendamiento.

C. Fabio Andrés Toro Lenis como arrendatario del predio y quien testificará respecto a la forma en que se desarrolló el contrato de arrendamiento.

3. TESTIMONIALES: ruego se fije fecha y hora a los siguientes testigos quienes conocieron de primera mano las condiciones del contrato, del estado del inmueble, las reparaciones y en general lo aquí esbozado:

A. Patrullero Danny Sanchez Nossa y Valentina Gil Gonzalez, quienes asistieron posterior al robo en la propiedad.

B. Juan Sebastián Valencia, quien se localiza al 3115417670, quien asistió al robo en la propiedad y estaba enterado del peligro que generaba a la propiedad la falta de una malla.

C. Jhon Stewart Quintero Zuluaga, C.C. N° 16.072.079 Calle 105 32ª 44 barrio La Enea, Manizales Cel 3145798385 Persona q hizo las reparaciones de la casa

D. Mónica Piedad Ramos, C.C. N° 30.324.137 Cra 36ª número 95 – 34 La Enea, Cel: 3128813534 Persona q hizo el aseo el día q se recibió el inmueble

E. Diego Mauricio Penagos, C.C. N° 9.970.974 Cel: 3146216816 Persona que laboró donde el vecino por 20 años y presencié los robos hechos a la vivienda y persona q también ayudó a reparar los daños el día del robo,

también cotizó arreglos al dueño de la vivienda de humedades de goteras y daños estructurales de la casa

4. Oficio:

Se oficie al CAI e Inspección de Policía de la Florida, Villamaría a fin de que informe con destino a este proceso si en el mes de abril de 2020 la casa objeto de arrendamiento sufrió un robo, en caso positivo manifieste las condiciones en las que se dio y si se dio con ocasión a falta de seguridad del bien.

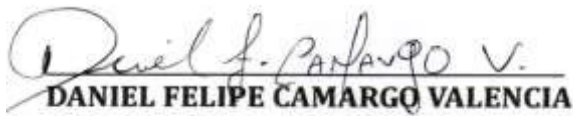
NOTIFICACIONES

Del suscrito: Calle 21 N° 22-31 Oficina 304 Edificio Zuluaga, en la ciudad de Manizales o en la Secretaría de Su Despacho, correo electrónico danicamargo67@gmail.com, celular: 3136718064

De la accionada: Carrera 8 N° 57e 53, en la ciudad de Manizales, dirección de correo electrónica anamarialenisg59@gmail.com

Del Señor Juez

Cortésmente,


DANIEL FELIPE CAMARGO VALENCIA
C.C 1.053.813.271 de Manizales
T.P 257.148 del C.S. de la Judicatura

No.

Por \$

500.000

Harrizols
ciudad27
día05
mes

del 2020

Recibí de

Sra Diana Lorena

la suma de

quinientos mil P N Cte

por concepto de

abono arriendo casa la

Florida

Recibí

Finch

800.000

8-16

Harrizols

11

05

20

la Sra Diana Lorena

ochocientos mil P N Cte estordados

300.000 Consignados el 11-05-2020 - 450.000

Ecuador abono a arriendo casa la

Florida

Finch



+57 320 6931543

últ. vez hoy a la(s) 4:16 p. m.



mié, 10 de jun.

12:12 p. m. ✓✓

O se la transfiero ?

12:13 p. m. ✓✓



0:03

12:35 p. m.



0:08

12:40 p. m. ✓✓



0:35

1:18 p. m.



0:02

1:19 p. m.



0:14

2:06 p. m. ✓✓

Don Luis Ángel ya hace ratito deje
el dinero ahí en portería

4:43 p. m. ✓✓

Muchas gracias

4:43 p. m. ✓✓

Bueno gracias

4:44 p. m.



No.

[Empty box for number]

Por \$

500.000

Manizales

08

10

ciudad

día

mes

del 20 20

Recibí de

Diana

y

Andrés

la suma de

Quinientos mil pesos

por concepto de abono arriendo septiembre

pendiente por pagar: Abril, Mayo, Junio, Julio
y Agosto.

Recibí

[Signature]

No.

Por

\$900.000

Ciudad

Monzales

Fecha

Día

Mes

Año

18

11

2010

Recibí de

Quena Lorena Montoya

La suma de

cuatrocientos mil y 000

Por concepto de

abono arrendamiento

para

Recibí

[Signature]

COTIZACIÓN ☐ CUENTA DE COBRO ☐ REMISION ☐ PEDIDO ☐ RECIBO DE PAGO ☐					
CONTADO ☐	CREDITO ☐	PALAS ☐	No.		
VENCIDA A				RECIBO	
DIRECCION	Lokura Monteria			2014	2014
CAPITAL	ced 2A 6336 # 5			BR	
TUPLADO				VENCIDOS	

[illegible]

RECIBO DE PAGO

CONTADO: ☐	CREDITO: ☐	PLAZO:	No.
VENDIDO A: LORENA MONTOYA			FECHA: 26 4 2022
DIRECCIÓN: CRP ZA 6376 # 5			NIT:
CIUDAD:	TELÉFONO:		VENDEDOR:

[illegible]



EL TEMPLO DEL MUEBLE

Nit. 1.053.841.294-0 - NO RESPONSABLE DE IVA
Calle 23 No. 18-55 - Cel. 310 591 9323
Manizales - Caldas

FACTURA DE VENTA

N° 13

DIA	MES	AÑO
15	07	2019

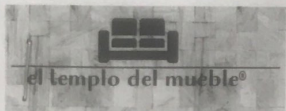
Señor (es): Lorena Montoya C.C./ Nit: 1053769.330
Dirección: Cra 8A # 57-53 Ciudad: Manizales Tel: 305827 0166

DESCRIPCIÓN	CANT.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
base cama + Espaldar + mesa de noche color negro	1.	550,000	
Colchon Ortopedico Doble Pillow cañota 10 Años		1'500,000	
El Templo del Mueble Nit. 1.053.841.294-0 Calle 23 No. 18-55 Cel. 310 591 9323			
TOTAL \$			2'050,000

Esta factura de venta se asimila en todos sus efectos a un título valor según ley 1231 de julio de 2008

RECIBI
C.C. / NIT

IMPRESOR DEL CAJE - JOSE WILMA ALARTE L. NIT 15.986.429-2 TEL 8971311



EL TEMPLO DEL MUEBLE

Nit. 1.053.841.294-0 - NO RESPONSABLE DE IVA
Calle 23 No. 18-55 - Cel. 310 591 9323
Manizales - Caldas

FACTURA DE VENTA

N° 47

DIA	MES	AÑO
27	11	2019

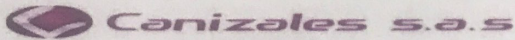
Señor (es): Lorena Montoya C.C./ Nit: 1.053.769.330
Dirección: Cra 8A # 57-53. Ciudad: Manizales Tel: 305827 0166

DESCRIPCIÓN	CANT.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Televisor Samsung 50" UHD UN50TU8000KXZL	1	2'400,000	
El Templo del Mueble Nit. 1.053.841.294-0 Calle 23 No. 18-55 Cel. 310 591 9323			
TOTAL \$			2'400,000

Esta factura de venta se asimila en todos sus efectos a un título valor según ley 1231 de julio de 2008

RECIBI
C.C. / NIT

IMPRESOR DEL CAJE - JOSE WILMA ALARTE L. NIT 15.986.429-2 TEL 8971311



Nit. 900.799.501 - 2

Avenida Belalcázar con calle 18 # 16 - 24 Pereira - Risaralda
Celular 310 460 0597 - Fijo (6) 324 8318
www.canizales.com.co / cartera@canizales.com.co

Factura Electrónica De Venta

No. 13253

REPOSANSABLES DE IVA

Documento Oficial de Autorización de Numeración Facturación Electrónica No.
18764009790261 que habilita desde C 5001 hasta C 20000. Vence 2022-01-19

CLIENTE	ANA MILENA MONTOYA RAMIREZ			FECHA FACTURA	29/12/2018			
NIT	30235657	TELEFONO	3108926804	FECHA VENCIMIENTO	17/01/2019			
DIRECCION	CALLE 65 N-6-07 CASA SERANKUA			FORMA DE PAGO	Credito			
CIUDAD	Manizales			VENDEDOR	JUAN DAVID BEDOYA CANIZALE			
Item	Ref.	Descripción		Lote / Serial	Cant.	IVA	Valor Uni.	Total
1	1070119	MOLINO PARA CARNE MC32M-16 3HP MARCA JAVAR 600 KG			1	19%	6.302.521	6.302.521

Total líneas o items: 1

Esta factura se asimila en todos sus efectos legales a un título valor negociable. Ley 1231 de 2008. Se hace constar que la firma de persona distinta al comprador está autorizada para firmar, recibir y confesar la deuda.

Favor abstenerse de retener ICA, somos autoretenedores de industria y comercio según acuerdo 41 de 2012 en Pereira, Calsificación Insumos 229 Tarifa 7,5X1000 - maquinaria 216 Tarifa 6X1000.

Son SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE

SUBTOTAL	6.302.521
IVA	1.197.479
TOTAL FACTURA	7.500.000

Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica

Documento Elaborado Por World Office Colombia SAS Nit. 900.534.356-3

Fecha y Hora de Generación: 02/01/2019 07:40:41

Recibo a satisfacción y acepto el contenido de la factura, firma CC y Sello _____

Favor consignar en la cuenta de ahorros N° 85235295712 de Bancolombia a nombre de CANIZALES S.A.S



DISTRIBUCIONES LIZ

**TODO EN BASCULAS, MOLINOS DE CARNE, SIERRA CORTAHUESO, CUCHILLERIA
PARA SU NEGOCIO AL MEJOR PRECIO**

CALLE 53 85 K 04 Barrio Los Monjes Bogotá

DOMICILIOS CELULAR 3133305402

FECHA: Enero 12 de 2.020

comprobante de venta 2895

Cliente: Fabio Andres Toro Lenis

C.C 105813926

CANTIDAD	PRODUCTO	PRECIO UNITARIO	TOTAL
1	Molino de carne tk 22		2.500.000

Garantía 6 meses

FIRMA DE EL CLIENTE

El cliente recibe, revisa y ensaya el molino

Forma de pago contado

LIZBETH RODRIGUEZ

Asesora Comercial



Daniel Camargo <danicamargo67@gmail.com>

Contestación demanda 1CM 2021 - 054 Luis Ángel Duque vs Diana Lorena y otros

1 mensaje

Daniel Camargo <danicamargo67@gmail.com>
Para: seliva99@hotmail.com

1 de julio de 2021, 14:48

Dr Sebastian Aviles Valencia,

Me permito comunicarle la contestación de la demanda 2021 054 que se tramita en el Juzgado 1 Civil Municipal de la ciudad de Manizales, lo anterior en los términos del artículo 78 Núm 14 del C.G.P. en concordancia con el Decreto 806 de 2020.

Cortésmente,

Daniel F. Camargo V.
Abogado 313-6718064



ContestacionLuisAngelVsLorenaMontoya.pdf
4487K