

Señora

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE UTICA

Secretaría

**REFERENCIA: Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado**

**Radicado: 25851-40-89-001-2023-00028-00**

**Demandante: WILSON CALDERON**

**Demandado: DEISY SOTO HERNÁNDEZ**

Respetada señora Juez

DEISY SOTO HERNÁNDEZ, mayor de edad, domiciliada en Utica, identificada con la cédula de ciudadanía No. 55.165.283, obrando en nombre propio y como parte demandada, dada la naturaleza del asunto y trámite a seguir, con el debido respeto, contesto la demanda en los siguientes términos:

**A LOS HECHOS:**

**Al Primero:** Es cierto.

Con relación al contrato de arrendamiento se aclara y precisa lo siguiente:

- El arrendador WILSON CALDERON, manifestó ser el propietario del respectivo inmueble sin serlo.
- El arriendo comprende una habitación y un local con uso comercial el cual se destina para la venta de prendas de vestir.
- El servicio de agua comprendía el acceso al patio que hace parte del inmueble en su contexto, pero el arrendador selló la puerta de paso impidiendo tal servicio.
- El local y habitación hacen parte de un inmueble en mayor extensión y por lo tanto la facturación de cobro por concepto de servicios públicos se hace sobre la totalidad del inmueble que es extenso y tiene varios locales y otras habitaciones con distintas entradas.
- En septiembre de 2022, se presentó en el inmueble la señora SAUDY CALDERON BOHORQUEZ, quien manifestó ser la dueña del mismo por ser heredera y que no había autorizado ni concedido ningún permiso ni consentimiento al señor WILSON CALDERON para arrendar y se le estaban vulnerando sus derechos.
- Que ella, no estaba recibiendo ningún beneficio económico del arriendo.
- Que ella como heredera con los mismos derechos de WILSON solicitó no se le pagara ningún arrendamiento mientras se tramitaba la sucesión de sus padres.
- Se evidencia en el Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. 162-1499, allegado con la demanda que, el señor WILSON CALDERON, no era ni ha sido el propietario del inmueble ni ejerce derecho alguno de dominio sobre el mismo y tampoco tenía ni tiene autorización derivada de quienes aparecen como propietarios y tampoco tiene la calidad de heredero debidamente reconocido dentro de juicio sucesorio alguno.

Con relación al contrato, el arrendador no hizo ninguna explicación sobre su presunta calidad de heredero ni la existencia de su hermana y aunque yo como inquilina no formo parte de la problemática existente entre los futuros herederos, el arrendador debía informar la situación y de esta manera, evitar inconvenientes con otros herederos generando confusión en desarrollo del contrato.

**Al Segundo:** Es cierto con las observaciones señaladas en el punto anterior.

**Al Tercero:** Es cierto, no obstante tales comunicaciones no obligan de mi parte porque el arrendador nunca manifestó la necesidad que el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando que se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación, tampoco que haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

Por consiguiente sin existir justa causa, mediante tales escritos, sin tener soporte legal para ello, manifestó unilateralmente "... declaro terminado el contrato de arrendamiento celebrado con usted...", lo cual no es legal ni de obligatorio cumplimiento para el arrendatario, menos cuando se trata de un local comercial y vivienda cuyas causales de terminación y entrega son claros y taxativos.

En sus requerimientos el arrendador no expresó su voluntad de no prórroga y éstas se han hecho tacamente y en tal virtud continuo pagando el arriendo mensual y así lo recibe el arrendador sin objeción alguna.

**Al Cuarto:** Es cierto, válidamente ejerzo la tenencia del inmueble sin existir mora en el pago del arrendamiento ni causal alguna para terminación y entrega de la habitación y local adjunto.

#### **A LAS PRETENSIONES:**

**La Primera:** Me opongo porque el arrendador nunca ha manifestado necesidad de realizar mejoras locativas ni demolición del inmueble como tampoco tener que entregarlo por venta del mismo. No existe causal válida alguna que dé lugar a la terminación del contrato y entrega de la habitación local.

En las fechas de vencimiento del contrato ha operado la renovación o prórroga del mismo por manifestación tácita de las partes.

En consecuencia que no se acceda a esta pretensión.

**La Segunda:** Frente a la improcedencia de la primera tampoco habrá lugar a declarar la restitución del inmueble.

**La Tercera:** En este orden, que tampoco se ordene tal diligencia de entrega.

**No hay Cuarta**

**La Quinta:** La condena en costas y gastos sea contra el demandante.

#### **EXCEPCIONES**

1ª. Inexistencia de la autorización en cabeza del arrendador para suscribir el contrato sobre inmueble en estado de sucesión ilíquida y sin tener la calidad de heredero reconocido por autoridad competente.

2ª Inexistencia de causal con base en presuntas mejoras locativas como tampoco demolición o entrega del inmueble a tercera persona por venta del mismo.

3ª. Renovación o prórroga por aceptación tácita de las partes del contrato

4ª Inexistencia del incumplimiento en el pago del arriendo, ni de cualquier otra causal legalmente válida como fundamento para la terminación del contrato.

#### **PRUEBAS:**

Además de las documentales allegadas en la demanda y cuyas evidencias resulten a mi favor, allego con esta contestación las siguientes:



**Documentales:**

- Aunque en la demanda el arrendador no manifiesta existir mora en el pago de los arriendos, adjunto Catorce (14) comprobantes de Transferencia Exitosa a la cuenta de destino No. 173-480629-13 a nombre de Wilson Calderón por conceptos de arriendos causados desde el 27 de marzo de 2022 ha la fecha de esta contestación, con los cuales quiero demostrar el cumplimiento básico de mi deber como arrendataria en este sentido
- La imagen de un pantallazo del mensaje mediante el cual siempre solicito al arrendador me informe el valor a pagar por concepto de servicios públicos.
- La imagen de un pantallazo del mensaje mediante el cual la señora SAUDY CALDERON me informa y solicita que le consigne el valor del arriendo a nombre de ella.

**Interrogatorio de Parte:** Cítese al señor WILSON BOHORQUEZ en calidad de demandante para que absuelva el interrogatorio que se le formulará en la respectiva audiencia.

**Testimoniales:**

A efecto de demostrar que el arrendador no tenía autorización ni permiso alguno por parte de la otra presunta heredera del inmueble y que además no entrega los arriendos percibidos y causa perjuicio a la misma, cítese a LAUDY CALDERON BOHORQUEZ mayor de edad, domiciliada en Bogotá para lo cual se puede comunicar a través del celular número 3233978862.

**Inspección Ocular:** Si el despacho lo considera podrá ordenar la visita al inmueble objeto de este proceso

**ANEXOS:**

Con este escrito acompaño los documentos citados en el Capítulo de Pruebas.

**NOTIFICACIONES**

Mi dirección y medio de notificación es a través del número de celular 3144000164

De la señora Juez, comedidamente,

  
DEISY SOTO HERNÁNDEZ  
C. C. No. 55.165.283

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
UTICA CUNDINAMARCA  
RECIBIDO

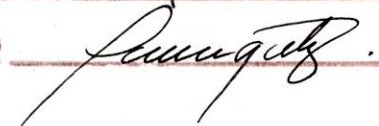
FECHA: 4 JUL 2023 HORA: 9:22am

DEMANDA: \_\_\_\_\_ MEMORIAL: ☒ CAUSA: \_\_\_\_\_

OFICIO: \_\_\_\_\_ SOLICITUD: \_\_\_\_\_ CIRCULAR: \_\_\_\_\_

OTRO \_\_\_\_\_ CUAL? \_\_\_\_\_

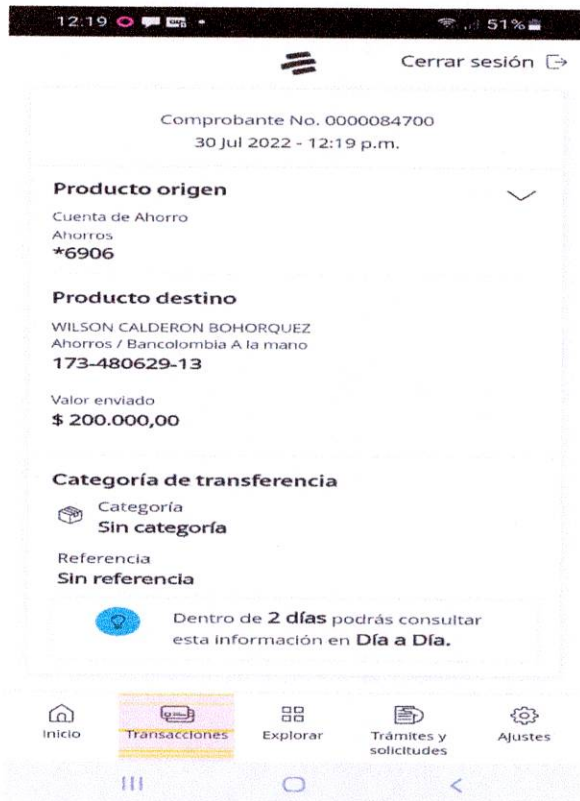
No. FOLIOS 10 folios

RECIBI: 

## Consignaciones arriendo







Año 2023





## ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. 0000053700

8 May 2023 - 11:23 a.m.

### Producto origen

Cuenta de Ahorro

Ahorros

\*6906

### Producto destino

WILSON CALDERON BOHORQUEZ

Ahorros / Bancolombia A la mano

173-480629-13

Valor enviado

\$ 400.000,00



## ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. 0000024100

29 Jun 2023 - 09:30 a.m.

### Producto origen

Cuenta de Ahorro

Ahorros

\*6906

### Producto destino

WILSON CALDERON BOHORQUEZ

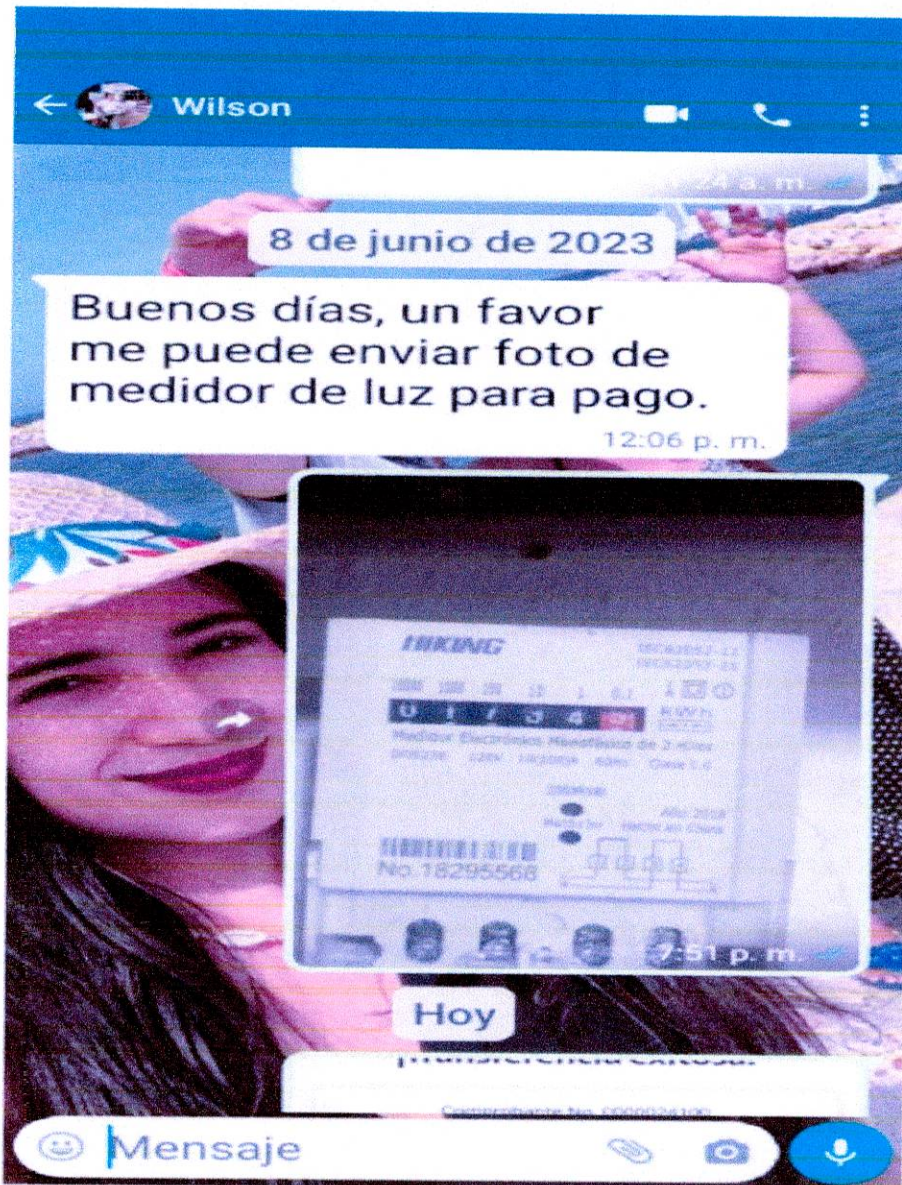
Ahorros / Bancolombia A la mano

173-480629-13

Valor enviado

\$ 400.000,00









Saudy Calderón



chat, ni siquiera WhatsApp,  
puede leerlos ni escucharlos.  
Toca para obtener más  
información.

1 de febrero de 2023

Buenas noches Deicy  
como están espero que  
todo esté marchando bien  
y te escribo para pedirte  
el favor de que Hugo y tú  
me consignen sólo a mí el  
pago total correspondiente  
al arriendo de los locales  
y los cuartos a través de  
Efecty al número de cedula  
[41449612](#) de Bogotá a  
nombre de Zaudy Calderón

7:35 p. m.

Este mes me corresponde  
a mí y quedamos atentos  
con el pago para el día 5 de  
Febrero

7:36 p. m.



Mensaje



Comprobante No. 0000024100  
29 Jun 2023 - 09:30 a.m.

**Producto origen**

Cuenta de Ahorro  
Ahorros  
\*6906

**Producto destino**

WILSON CALDERON BOHORQUEZ  
Ahorros / Bancolombia A la mano  
173-480629-13

Valor enviado  
\$ 400.000,00



Buenos días don Wilson. Teniendo en cuenta que desde el pasado 8 de junio le envié la lectura de la energía para realizar el respectivo pago y a la fecha no me ha enviado el valor a pagar. Por tal motivo no había consignado lo del arriendo. Ya realice el pago del arriendo quedando pendiente los servicios de agua y luz toda vez que usted no me ha enviado los valores a pagar.

10:12 a. m.



Escribe un mensaje aquí

