

Doctor
JOSE IGNACIO GARCIA AGUDELO
Juez Promiscuo Municipal de Junín
jprmpaljunin@cendoj.ramajudicial.gov.co

Asunto: contestación demanda
Proceso No: 22-2021 ejecutivo.
Código: 253724089001-2021-00048-00
Demandante: MARIA ONOFRE PEÑA URREGO
Demandado: REINA IMELDA MELO RODRÍGUEZ

Respetado señor Juez.

REINA IMELDA MELO RODRÍGUEZ, mayor de edad, identificada tal como aparece al pie de mmi firma, actuando en nombre propio en calidad de demandada dentro del proceso ejecutivo de la referencia, de manera respetuosa me dirijo a su despacho con el fin de presentar contestación a la demanda, lo cual me permito presentar tal y como sigue:

A LOS HECHOS

Primero. Es cierto. En efecto, entre las partes se suscribió un contrato de arrendamiento de local comercial el día 9 de enero de 2019, con un plazo de un año, tal como quedo establecido en el contrato; adicionalmente, en la clausula NOVENA del contrato, las partes acordaron que la prórroga cumpliría con una formalidad y debía realizarse mediante comunicaciones escritas, por lo menos con un mes de anticipación.

Segundo. Es cierto. tal como lo establece el escrito de demanda, el valor consignado quedo establecido como canon de arrendamiento del local comercial.

Tercero. Es cierto. Tal como lo establece la cláusula QUINTA del contrato en mención, la destinación del local comercial corresponde a la descrita en los hechos de la demanda.

Cuarto. Es cierto. El local comercial al momento de suscribir el contrato, contaba con los servicios básicos que describe la demandante; conforme a lo estipulado en la cláusula SEXTA del contrato traído en mención por la parte demandante.

Quinto. Es cierto. En efecto, al suscribir el contrato, acepte recibir el local comercial en buen estado, y a devolver el inmueble en las mismas condiciones, salvo el deterioro por el transcurso del tiempo.

Sexto. Es cierto. Según consta en la cláusula OCTAVA del contrato. En efecto me obligue a adelantar las reparaciones locativas y las que fueran necesarias, sin el consentimiento previo del arrendador.

Séptimo. Es cierto. tal como figura en la cláusula DECIMA PRIMERA y DECIMA SEGUNDA del contrato, no se podía ceder ni subarrendar el bien, sin autorización previa del arrendador.

Octava. No es cierto. en la clausula DECIMO CUARTA del contrato, se estableció un valor de *un millón de pesos*, según consta en la descripción de la cantidad.

Noveno. Parcialmente cierto. Es cierto en cuanto al pago de los canones de arrendamiento concernientes al contrato de arrendamiento celebrado con la demandante el día 9 de enero de 2019, el cual finalizó el 08 de enero de 2020. Las sumas que la demandante incorpora en el cuadro presentado en el escrito de demanda correspondiente a los meses de enero y febrero de 2020 no conciernen al contrato de arrendamiento mencionado en el hecho primero, pues constituye un negocio completamente diferente, de tipo verbal.

Decimo. No es cierto. En primer lugar la demandante confunde la figura de la renovación con la de prórroga. En cuanto a la renovación debe indicarse que no es la figura mencionada en la cláusula NOVENA. Si en gracia de discusión se valiera la hipótesis de la renovación contractual, tal situación haría improcedente el ejercicio de la demanda ejecutiva, pues la figura de la renovación implica un nuevo contrato lo que supera el marco jurídico derivado del contrato que la demandante al parecer pretende ejecutar (aportado con el escrito de demanda)

Ahora bien, de acuerdo con la formalidad establecida en la clausula NOVENA del contrato, el mismo no fue prorrogado automáticamente entre las partes, con ocasión a la falta del requisito formal establecido en el contrato, esto es, que la prórroga debía hacerse por comunicaciones escritas con un mes de antelación; formalidad que nunca se llevo a cabo entre las partes.

Decima primera. No es cierto. con ocasión a que no se prorrogó el contrato, según lo lineamientos previos establecidos en el mismo, resulta válido precisar que no existe

contrato de arrendamiento escrito vigente para el año 2020, por tanto, la descripción del hecho que hace la parte demandante es completamente falso.

Decimo segunda. Parcialmente cierto. Es cierto que solicité permiso a la demandante para guardar en el local por un tiempo los muebles que hacen parte del mobiliario del establecimiento de comercio, pues con ocasión a la pandemia no fue posible continuar con la operación del negocio. La demandante otorgo el permiso en tanto pude trasladar los muebles a otro lugar. No es cierto que el contrato se haya prorrogado, por las razones ya expuestas.

Decimo cuarto. Parcialmente cierto. Es cierto que el día 17 de abril, desocupe el local que para entonces servía de almacenaje o bodega para los muebles de lo que era mi establecimiento. No es cierto que adeude canones del mes de marzo y abril de 2020, pues tal y como se pretende demostrar, no existía ningún vínculo contractual que obligara a las partes para los meses en mención del año 2020.

Decimo quinto. No me consta.

Decimo sexto. No es cierto. Como ya se expuso en líneas anteriores, y como se pretende demostrar, a la fecha de entrega del local comercial no existía un contrato vigente, que diera lugar a que quien suscribe entregara el inmueble en las condiciones que plantea la demandante. No obstante debo aclarar que durante el tiempo que la demanda permitió que la suscrita almacenara los muebles del establecimiento que tuvo que dejar de operar como consecuencia de la pandemia (meses de marzo y abril de 2020), el local se encontraba en óptimas condiciones, y al momento de desocupar tal local, permanecía en las misma situación.

Décimo Séptimo. No es cierto. Tal como lo he venido exponiendo, durante la vigencia del contrato suscrito el 09 de enero de 2019 hasta el 08 de enero de 2020 el inmueble se restituyo íntegramente.

De igual manera se hizo para el mes de abril de 2020, durante el tiempo que la demandante permitió utilizar el local como bodega para los muebles del establecimiento que cerro con la pandemia.

A LAS PRETENSIONES

Primera. Me opongo a lo pretendido, teniendo en consideración que no puede adelantarse un proceso ejecutivo sin título que ejecutar. No existen situaciones de

hecho ni de derecho de las cuales pueda sostenerse razonablemente la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, a partir del año 2020.

Tal como se podrá apreciar con la practica probatoria, en el presente caso no existe título (contrato) que preste merito ejecutivo con obligaciones expresas, claras y exigibles, tal como lo establece el artículo 422 del CGP, a partir del vencimiento del término inicialmente pactado; por ende, todos los montos cuyo pago se ordenó por vía del auto de mandamiento ejecutivo, carecen de título que les sirva de sustento.

ARGUMENTOS DE DEFENSA

Tal como se ha expuesto en la mención referida al acápite de hechos de la demanda, en el presente caso la parte demandante tergiversa una situación que pretende demostrar la existencia de un supuesto contrato de arrendamiento de local comercial, argumentando tal propósito sobre aseveraciones que carecen de prueba y que resultan completamente contrarias a la verdad.

Tan así, que en la demanda se aduce como titulo ejecutivo, un contrato de arrendamiento cuya vigencia opero desde el día 9 de enero de 2019, hasta el 9 de enero de 2020.

Pues bien, con la presente exposición se pretende demostrar que el contrato de arrendamiento en mención no puede servir como titulo ejecutivo para cobrar las sumas que aduce la demandante como adeudadas, considerando que dichas sumas de dinero corresponden a supuestas obligaciones que según lo descrito en la demanda, tuvieron lugar en los meses de marzo y abril de 2020, tiempo para el cual no existía contrato alguno con la demandante.

En efecto, y para conocimiento del despacho, entre las partes se celebró un “contrato de arrendamiento de local comercial”, cuyo objeto consistía en “*OBJETO DEL CONTRATO: el arrendador, propietario del local comercial, ubicado en la calle 3 No 4-35/37/43 del municipio de Junín Cundinamarca y registrado bajo matricula inmobiliaria No 160-3440 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca, concede al arrendatario el uso y goce del mismo.*”, por el termino de 1 año contado a partir del nueve (09) de enero del 2019.

Adicionalmente, dentro de las cláusulas del contrato, las partes acordaron lo siguiente: “*NOVENA-TERMINACIÓN Y PRORROGA: este contrato termina por el vencimiento del término fijado. Los contratantes podrán prorrogarlo mediante comunicaciones escritas por lo menos con un (1) mes de anticipación a la fecha del vencimiento.*” y *DECIMA-RENOVACIÓN: después de dos 2 años de vigencia del*

presente contrato, el arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del código de comercio.”

De lo anterior se concluye, que de conformidad con lo dispuesto en la cláusula novena del contrato, correspondía a las partes comunicar a la otra al menos con un mes de anterioridad al vencimiento del contrato, su intención de prorrogar. Tal como se puede evidenciar, dicho contrato no fue prorrogado, por ende, se configuro el vencimiento y terminación del mismo al 08 de enero de 2020.

Esto permite determinar con certeza la inexistencia de contrato de arrendamiento entre las partes a partir del 9 de enero de 2020, con ocasión a la formalidad que estipuló la cláusula NOVENA del contrato esgrimido como título ejecutivo, la cual permitía la prórroga del contrato solo mediante comunicaciones escritas; formalidad que nunca se llevó a cabo entre las partes.

Por lo anterior, se deduce que al no existir contrato de arrendamiento vigente para el año 2020; es lógico determinar que no existe título (contrato) que preste merito ejecutivo con obligaciones expresas, claras y exigibles, tal como lo establece el artículo 422 del CGP; esto a partir del vencimiento del término inicialmente pactado.

EXCEPCIONES

- **Título ineficaz - inexistencia de contrato de arrendamiento que sirva como título para promover el proceso ejecutivo.**

Señoría, Tiene asidero la presente excepción frente a la ausencia de los requisitos esenciales que debe contener el título valor, conforme lo establece el artículo 422 del CG del P. Por tanto, cabe precisar que la demandante no aporta título ejecutivo que contenga tales obligaciones.

En efecto, en la demanda se aduce como título ejecutivo base para el adelantamiento del proceso, un contrato de arrendamiento cuya vigencia opero desde el día 09 de enero de 2019 hasta el mismo día de enero del año siguiente; pero que de ninguna manera extiende sus efectos a tiempo posterior.

Lo anterior es un claro indicador que para el presente caso no se cumple con los requisitos sustanciales para la configuración de la hipotética obligación que pretende cobrar la demandante.

Es así como en sentencia T 747 de 2013 la H. Corte Constitucional se establece que *“Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y*

sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.” Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada”.

El contrato esgrimido con el escrito de demanda no puede servir como título ejecutivo para cobrar las sumas que aduce la demandante como adeudadas, en la medida que dichas sumas de dinero corresponden a obligaciones que según lo expuesto en la demanda, tuvieron lugar en los meses de marzo y abril de 2020. Igual consideración se tiene respecto al monto mencionado en la cláusula penal y consecuentemente, el monto que se pretende cobrar por concepto de arreglo del local correría la misma suerte. Es decir, las sumas que se pretende cobrar por vía ejecutiva de ninguna manera pueden considerarse incorporadas en el contrato de arrendamiento que se aduce como título ejecutivo.

En efecto, entre las partes se celebró un “contrato de arrendamiento de local comercial”, cuyo objeto consistía en “*OBJETO DEL CONTRATO: el arrendador, propietario del local comercial, ubicado en la calle 3 No 4-35/37/43 del municipio de Junín Cundinamarca y registrado bajo matrícula inmobiliaria No 160-3440 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca, concede al arrendatario el uso y goce del mismo.*”, por el término de 1 año contado a partir del primero de enero del 2019.

Adicionalmente, dentro de las cláusulas del contrato, las partes acordaron lo siguiente: “*NOVENA-TERMINACIÓN Y PRORROGA: este contrato termina por el vencimiento del término fijado. Los contratantes podrán prorrogarlo mediante comunicaciones escritas por lo menos con un (1) mes de anticipación a la fecha del*

vencimiento.” y DECIMA-RENOVACIÓN: después de dos 2 años de vigencia del presente contrato, el arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del código de comercio.”

Dicho esto, el artículo 520 del Código de Comercio, precisa que la prórroga es aplicable cuando no hay lugar al cambio de condiciones, ni la modificación del contrato preexistente, y lo que se pretende es la extensión en el tiempo del contrato ya existente, con las condiciones que contiene.

De igual manera, el mismo artículo establece que la prórroga se hará en las mismas condiciones que el contrato preexistente.

Ahora bien, una vez descritas las cláusulas del contrato y la norma que sirve de sustento para el presente caso; procedo a sustentar al despacho las situaciones fácticas, que guardan relevancia para desvirtuar la existencia de una obligación que surge de un supuesto contrato de arrendamiento de local comercial.

De conformidad con lo dispuesto en la cláusula novena, correspondía a las partes comunicar a la otra al menos con un mes de anterioridad al vencimiento del contrato, su intención de prorrogar. Tal como se puede evidenciar, dicho contrato no fue prorrogado, por ende, se configuro el vencimiento y terminación del mismo al 31 de diciembre de 2021.

Las anteriores precisiones, permiten determinar con certeza la inexistencia de contrato de arrendamiento entre las partes a partir del 09 de enero de 2020, con ocasión a la formalidad que estipula la cláusula NOVENA del contrato esgrimido como título ejecutivo, la cual permitía la prórroga del contrato solo mediante comunicaciones escritas; formalidad que nunca se llevó a cabo entre las partes.

Si bien, de manera confusa en la demanda se menciona indistintamente el fenómeno de la renovación y el de prórroga, lo cierto es que el contrato regulaba expresamente la manera como podía extenderse la vigencia del mismo, esto es, conforme a lo pactado en la cláusula novena ya mencionada. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1602 del código civil colombiano, el contrato es ley para las partes, de tal manera que si la voluntad de la demandante era la de extender la vigencia del contrato, era su obligación cumplir con lo dispuesto en la cláusula novena del contrato. Al no cumplirse dicha condición, el contrato termino, por ende, es errado pretender extender sus efectos a un período para la cual el contrato no tenía vigencia.

En síntesis, al no existir contrato de arrendamiento vigente para el año 2020; es lógico determinar que no existe título (contrato) que preste merito ejecutivo con obligaciones expresas, claras y exigibles, tal como lo establece el artículo 422 del

CGP, a partir del vencimiento del termino inicialmente pactado; por ende, todas los montos cuyo pago se persiguen por vía de la demanda carecen de título que les sirva de sustento

Así las cosas, tal y como se pretende demostrar con los diferentes medios de prueba y, guardando estrecha relacion conforme a lo expuesto en los argumentos de la defensa, resultado valido precisar que para el caso concreto, la demandante omitió aportar un título ejecutivo valido, que contuviera la obligación clara, expresa y exigible de las sumas pretendidas en la demanda; correspondientes a los cánones del mes de marzo y abril del año 2020.

- **Inexistencia de obligación clara, expresa y exigible que sustente la obligación pretendida por la demandante - Inexistencia de los requisitos mínimos del artículo 422 del CG del P**

Estrecha relación tiene el presente cargo con lo expuesto en el apartado anterior. La demanda no aporta título ejecutivo que contenga las obligaciones que pretende cobrar por vía judicial. Es claro que para dar viabilidad al cobro por la vía ejecutiva de las sumas pretendidas con la demanda, debe el demandante aportar un título ejecutivo valido que contenga tal obligación, de una manera clara, expresa y que a su vez, tenga la virtud de ser exigible ante la jurisdicción.

En caso particular, la demandante debió aportar un título ejecutivo valido que contuviera la obligación dineraria que pretende cobrar (Cánones del mes de marzo y abril de 2020). Ya se expuso con anterioridad que el contrato que se adjuntó a la demanda no tiene la entidad para soportar los supuestos cánones de arrendamiento que aduce la demandante le adeudan para la vigencia 2020.

Las apreciaciones que refiere la demandante corresponden a un supuesto incumplimiento de un supuesto contrato de arrendamiento (por lo demás bastante discutible) durante los meses de marzo y abril de 2020; de tal manera que no existe sustento alguno para pretender el pago del monto de una clausula penal inexistente en cuanto, en la demanda se alegan hechos del 2020; no del 2019.

Un claro indicador de lo anterior lo constituye la misma “acta de conciliación” aportada por la demandante, en la cual queda claro que entre la demandante y quien suscribe existen diferencias; sin embargo, no se determina con la claridad necesaria que tipo de diferencias son las que fueron expuestas ante el Personero municipal, no se hace mención en dicha acta de suma alguna de dinero especifica o que sea determinada o determinable.

Señoría, en efecto existen diferencias entre la demandante y quien suscribe que van desde la misma existencia de acuerdo de arrendamiento durante el año 2020; pues en mi entender, jamás se acordó el pago de canon alguno por la ocupación del local comercial durante los meses de marzo y abril de 2020. Tal como lo menciona la misma demandante en el hecho número 12 de su escrito de demanda, para los meses de marzo y abril pedí permiso para ocupar el local y dejar en este espacio las cosas en tanto lograba conseguir otro espacio para trasladar los muebles (Para aquel entonces no se podía operar dada la situación de pandemia); sin embargo, lo expuesto en el hecho número 12 de la demanda no es completamente cierto.

Tal como se puede evidenciar, no existe título ejecutivo que contenga la obligación clara, expresa y exigible que pueda dar lugar a cobro alguno el asunto materia del presente escrito, tal como lo demanda el artículo 422 del C.G del P; por lo cual, resulta necesario que el honorable despacho despache desfavorablemente las pretensiones de la demanda.

SOLICITUD PROBATORIA

- **Declaración de parte.**

Solicito comedidamente se fije fecha y hora para que se recepcione declaración de parte a quien suscribe la presente en calidad de demandada.

La conducencia, pertinencia y utilidad de la solicitud, están decantadas en el hecho de que quien suscribe permitirá poner de presente a partir de la declaratoria lograda, aspectos relevantes y centrales para constatar si en el presente caso realmente existe título ejecutivo que contenga la obligación clara, expresa y exigible.

- **Interrogatorio de parte.**

Solicito comedidamente se fije fecha y hora para practicar interrogatorio de parte a la señora MARIA ONOFRE PEÑA URREGO en su calidad de demandante, el cual formula de manera verbal, en el momento procesal oportuno.

La conducencia, pertinencia y utilidad de la solicitud están decantadas en el hecho mismo de que se trata de quien es la dueña y arrendadora para el año 2019 del local comercial. El interrogatorio permitirá poner de presente a partir de la declaración lograda, aspectos relevantes y centrales para constatar

si en el presente caso realmente existe un contrato de arrendamiento que preste merito ejecutivo.

COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

A la parte demandante conforme a los datos expuestos en el escrito de demanda.

A la suscrita en la calle 3ra No 4-29 del municipio de Junín, correo electrónico: imeljuanda@gmail.com

Agradezco al despacho la atención que se preste a la presente.

Atentamente

REINA IMELDA MELO RODRIGUEZ
C.C 20667590 de Junín Cundinamarca.