

Señora

Juez Promiscuo Municipal de Tenjo

Tenjo (Cundinamarca)

jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONTESTACIÓN DE DEMANDA CON EXCEPCIONES

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Radicado: 257994089001 2021 00327 00

Demandante: ALONSO ANTONIO DANIES SILVA

Demandado: HELIODORO MURCIA PÁEZ Y OTROS

ÁLVARO HERNÁN TRUJILLO MAHECHA, abogado en ejercicio, identificado con C.C. 79.287.789 y Tarjeta Profesional 91.098 del C.S.J., obrando en calidad de Apoderado Especial del señor HELIODORO MURCIA PÁEZ, C.C. 245.447, de conformidad con el Poder que acompaña este escrito, con el acostumbrado respeto doy contestación a la demanda que en su contra instauró el señor ALONSO ANTONIO DANIES SILVA, en los siguientes términos:

FALTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Sea lo primero advertir a su Señoría, que la parte demandante omitió su deber procesal de notificar de manera personal a mi prohijado y que hoy se da respuesta a la misma, merced a la copia que de dicho escrito suministrara uno de los demandados poco antes de vencer el término.

HECHOS

1. NO ES CIERTO. Conforme se acredita con la documental allegada por la parte actora, mi prohijado HELIODORO MURCIA PÁEZ suscribió el contrato de arrendamiento de un lote de terreno denominado “Santa María de La Loma” en calidad de PRIMER FIADOR y no como coarrendatario.

Así las cosas, a dicha persona se aplican las normas establecidas en los artículos 2361 al 2408 del Código Civil.

Por tal razón, teniendo en cuenta que según las voces del artículo 2361 del Código Civil, como obligación accesoria el fiador sólo puede ser perseguido SI EL DEUDOR PRINCIPAL NO CUMPLE, hecho que no ha sido probado dentro del proceso.

Ahora bien, conforme con la documental aportada por la parte demandante, la fianza se otorgó por el término de seis (6) meses, plazo inicial del contrato de arrendamiento, por lo que cumplido el mismo ésta se extinguió y las sucedáneas renovaciones hechas sin la aquiescencia o siquiera conocimiento del otrora fiador, no le obligan. En este punto, he de resaltar que al escrito de demanda no se adjuntaron los Otrosíes que den cuenta de que las renovaciones hechas contaron con la aceptación expresa de mí prohijado, como fiador.

Solicito al Despacho otorgar el beneficio de excusión a mi prohijado, conforme lo estipula el artículo 2383, ídem, para cuyo efecto ruego exigir a los deudores allegar relación de sus bienes, conforme a los artículos 167, inciso segundo, y 275 del C.G.P.

2. ES CIERTO, conforme lo explicita la condición Primero de la documental referida en la respuesta al Hecho 1.

3. ES CIERTO, conforme lo explicita la condición Segundo de la documental referida en la respuesta al Hecho 1.

4. ES PARCIALMENTE CIERTO, por lo que se aclara. Conforme lo explicita la condición Tercero de la documental referida en la respuesta al Hecho 1, “El lote de terreno ya identificado se destinará exclusivamente en parte para vivienda, tener unos animales amarrados de pastoreo y una pequeña huerta con cultivos no permanentes y con el permiso de la Oficina del Medio Ambiente de la Alcaldía Municipal de para producir carbón de palo”.

5. ES CIERTO, pero se complementa. Si bien la condición Octavo de la documental referida en la respuesta al Hecho 1, previó que si hubiere mora en el pago de los arrendamientos, el arrendador podría dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata de lote, también lo es que desde la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento y hasta el día dos (2) de julio de 2021, esto es durante aproximadamente quince (15) años, mi prohijado no recibió ni conoció reclamo alguno de parte del arrendador por el presunto incumplimiento en el pago de los cánones, por lo que de buena fe exenta de culpa presumió que los arrendatarios cumplieron a cabalidad durante todo ese interregno con dicha obligación.

6. ES PARCIALMENTE CIERTO, por lo que se complementa. Conforme lo explicita la condición Quinto de la documental referida en la respuesta al Hecho 1, se exceptuó el deterioro causado por el uso y goce legítimo del inmueble arrendado.

7. ES CIERTO, pero se complementa. A mi prohijado NO LE CONSTAN las mejoras que pudieran haber hecho los arrendatarios al inmueble arrendado ni si las mismas, de existir, contaron con la aquiescencia del arrendador. Lo que para mí prohijado es cierto, es que desde la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento y hasta el día de hoy, esto es durante más quince y medio (15,5) años, mi prohijado no ha recibido ni conocido reclamo alguno de

parte del arrendador por el presunto incumplimiento en el desarrollo de mejoras al inmueble, por lo que de buena fe exenta de culpa presume que los arrendatarios han cumplido a cabalidad durante todo ese interregno con su obligación en esa materia.

8. A mí prohijado NO LE CONSTA y manifiesta que, a la fecha, no ha recibido ni conocido reclamo alguno de parte del arrendador por el presunto incumplimiento en el pago de los cánones, por lo que de buena fe exenta de culpa presume que los arrendatarios han cumplido a cabalidad durante todo ese interregno, con dicha obligación.

Solicito a su Señoría tener este hecho como confesión de la parte actora, según el cual mi prohijado no ha sido ni es arrendatario, pues se ha referido a otras personas en esa calidad y no a mi cliente, hecho que aunado al contrato de arrendamiento allegado por el demandante da valor de certeza a lo aquí petitionado.

9. A mí prohijado NO LE CONSTA y manifiesta que, a la fecha, sólo ha conocido de la solicitud de conciliación que la parte actora elevara ante la Notaría Única de Tenjo y cuya audiencia fracasada se llevó a cabo el 2 de julio de 2021.

10. A mí prohijado NO LE CONSTA y manifiesta que, a la fecha, no ha recibido ni conocido solicitud alguna que se hubiere enviado a través de servicio postal.

Solicito a su Señoría tener este hecho como confesión de la parte actora, según el cual mi prohijado no ha sido ni es arrendatario, pues se ha referido a otras personas en esa calidad y no a mi cliente, hecho que aunado al contrato de arrendamiento allegado por el demandante da valor de certeza a lo aquí petitionado.

11. NO ES CIERTO. Conforme se acredita el Acta 04 de la Audiencia de Conciliación adelantada en la Notaría Única de Tenjo (Cundinamarca) el 2 de julio de 2021, documental allegada por la parte demandante, dentro del desarrollo de la audiencia de conciliación los arrendatarios a través de su apoderado manifestaron su propuesta de devolver el inmueble arrendado dentro de un plazo que consideraron necesario, propuesta desechada por la apoderada de la parte convocante.

Solicito a su Señoría tener este hecho como confesión de la parte actora, según el cual mi prohijado no ha sido ni es arrendatario, pues se ha referido a otras personas en esa calidad y no a mi cliente, hecho que aunado a las documentales allegadas por el demandante, da valor de certeza a lo aquí petitionado.

12. A mí prohijado NO LE CONSTA y manifiesta que, a la fecha, no ha recibido ni conocido reclamo alguno por presunto incumplimiento en el pago de los cánones o invasión de predios de propiedad del demandante.

Solicito a su Señoría tener este hecho como confesión de la parte actora, según el cual el arrendador sí recibió los arriendos de parte de los arrendatarios de manera personal en un predio colindante y que mi prohijado no ha sido ni es arrendatario, pues se ha referido a otras personas en esa calidad y no a mi cliente, hecho que aunado a las documentales allegadas por el demandante, da valor de certeza a lo aquí petitionado.

Así mismo, solicito respetuosamente al Despacho advertir que el hecho es una afirmación indeterminada en relación con la fecha de solicitud de entrega del inmueble y la identidad de los predios colindantes, pues no se identifican ni se acompaña la prueba legal que demuestra la propiedad de los inmuebles invadidos.

13. Mí prohijado se atiene a lo que consta en el Acta 04 de la Audiencia de Conciliación adelantada en la Notaría Única de Tenjo (Cundinamarca) el 2 de julio de 2021, documental allegada por la parte demandante.

La documental en referencia de forma incontrovertible acredita que mi prohijado acudió de forma personal y no a través de apoderado, como lo pudieron hacer los arrendatarios.

14. Mí prohijado se atiene a lo que consta en el Acta 04 de la Audiencia de Conciliación adelantada en la Notaría Única de Tenjo (Cundinamarca) el 2 de julio de 2021, documental allegada por la parte demandante.

Solicito a su Señoría tener este hecho como confesión de la parte actora, según el cual identifica como arrendatarios son los señores Juan Antonio Pineda Murcia y Ana Beatriz Murcia, excluyendo de dicha calidad a mi prohijado, que sólo obro como fiador, hecho que aunado a las documentales allegadas por el demandante, da valor de certeza a lo aquí petitionado.

15. A mí prohijado NO LE CONSTA.

16. A mí prohijado NO LE CONSTA.

17. A mí prohijado NO LE CONSTA, pero también lo es que desde la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento y hasta el día dos (2) de julio de 2021, esto es durante aproximadamente quince (15) años, mi prohijado no recibió ni conoció reclamo alguno de parte del arrendador por el presunto incumplimiento en el pago de los cánones, hecho que aunado a lo que se indica en el inciso segundo de la respuesta al Hecho 12 del escrito de demanda, de buena fe exenta de culpa presumió que los arrendatarios cumplieron a cabalidad durante todo ese interregno con dicha obligación.

18. NO ES CIERTO. Conforme se acredita con la documental allegada por la parte actora y referida en la respuesta al Hecho 1, NO SE PACTÓ cláusula penal alguna.

19. ES PARCIALMENTE CIERTO, por lo que se aclara. Mí prohijado aceptó ser el fiador del contrato de arrendamiento suscrito entre la parte demandante y los arrendatarios, POR EL TÉRMINO DE SEIS (6) MESES, sin que las sucesivas renovaciones del contrato se hubieren celebrado con la aquiescencia del fiador, esto es, las partes del contrato de arrendamiento pactaron de forma libre y voluntaria su renovación, sin participación alguna del fiador y ni siquiera su notificación.

PRETENSIONES

Respetuosamente solicito al Despacho negar todas y cada una de las pretensiones de la demandante en contra de mi prohijado, así:

1. Se niegue declarar como arrendatario al señor HELIODORO MURCIA PÁEZ y, de forma consecuente, que él hubiere incumplido un contrato del que nunca fue parte.
2. Se niegue obligar al señor HELIODORO MURCIA PÁEZ a efectuar la entrega del inmueble arrendado, toda vez que él no ha sido parte del contrato de arrendamiento como arrendador.
3. Se niegue declarar en relación con el señor HELIODORO MURCIA PÁEZ terminado el contrato de arriendo, toda vez que él no ha sido parte del contrato de arrendamiento como arrendador.
4. Que se niegue la pretensión de no escuchar al señor HELIODORO MURCIA PÁEZ en el desarrollo del proceso, toda vez que él no ha sido parte del contrato de arrendamiento como arrendador, sino que obró como fiador durante el plazo inicial del susodicho contrato.
5. Que se niegue la pretensión de condenar al pago de una cláusula penal inexistente dentro del contrato al señor HELIODORO MURCIA PÁEZ, toda vez que él no ha sido parte del contrato de arrendamiento como arrendador, sino que obró como fiador durante el plazo inicial del susodicho contrato.
6. Que se niegue la pretensión de condenar al pago de intereses moratorios al señor HELIODORO MURCIA PÁEZ, por inexistencia de previsión al respecto dentro del contrato y porque él no ha sido parte del contrato de arrendamiento como arrendador, sino que obró como fiador durante el plazo inicial del susodicho contrato.
7. Que se niegue la pretensión de condenar al pago de perjuicios al señor HELIODORO MURCIA PÁEZ, por falta de prueba que acredite su existencia y porque él no ha sido parte del contrato de arrendamiento como arrendador, sino que obró como fiador durante el plazo inicial del susodicho contrato.

8. Que se niegue la pretensión de practicar embargos y secuestro sobre los bienes del señor HELIODORO MURCIA PÁEZ, porque él no ha sido parte del contrato de arrendamiento como arrendador, sino que obró como fiador durante el plazo inicial del susodicho contrato y no acredita la existencia de obligación dineraria alguna por cánones.
9. Que se niegue la pretensión de librar mandamiento ejecutivo en contra del señor HELIODORO MURCIA PÁEZ, porque él no ha sido parte del contrato de arrendamiento como arrendador, sino que obró como fiador durante el plazo inicial del susodicho contrato.
10. Que se niegue la pretensión de ordenar al señor HELIODORO MURCIA PÁEZ, restituir el inmueble arrendado, porque él no ha sido parte del contrato de arrendamiento como arrendador, sino que obró como fiador durante el plazo inicial del susodicho contrato.
11. Que se niegue la pretensión de condenar al señor HELIODORO MURCIA PÁEZ al pago de costas y gastos del proceso, porque él no ha sido parte del contrato de arrendamiento como arrendador, sino que obró como fiador durante el plazo inicial del susodicho contrato.

EXCEPCIONES

Conforme lo indicaron los arrendatarios a mi prohijado, éstos habrían pagado los cánones de arrendamiento al arrendador y tendrían las pruebas de tales pagos. Por lo anterior, ruego a su Señoría que una vez estudiada la excepción de pago que pudieran formular los arrendatarios, se declare probada como EXCEPCIÓN DE FONDO y por lo tanto, se desatiendan todas y cada una de las pretensiones solicitadas por el demandante.

PRIMERA Y ÚNICA: EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

Si el demandante alega que no se realizó el pago de los cánones de arrendamiento, pero en el mismo escrito de demanda indica que dichos pagos se recibieron de forma personal por parte del arrendador en un predio colindante al arrendado y, además, el fiador no ha recibido requerimiento alguno para el pago de los cánones, es de colegir que tales pagos si fueron hechos y que evidentemente el demandante incurre en error fáctico.

Así mismo, han dicho al fiador los arrendadores que optaron por el pago mediante consignación, en razón de que el arrendador no volvió a acercarse al predio arrendado, lugar en el que solía reclamar el valor de los cánones, con la periodicidad que el mismo arrendador decidió.

Según informaron en la fecha al fiador los arrendatarios, los Depósitos de Arriendos en el Banco Agrario se realizaron así:

MES	TÍTULO	VALOR,	CORREO	FECHA
Nov-20	3005290	\$120.000	700057049382	06-07-2021

MES	TÍTULO	VALOR,	CORREO	FECHA
Dic-20	3005290	\$120.000	700057049382	06-07-2021
Ene-21	3005290	\$120.000	700057049382	06-07-2021
Feb-21	3005290	\$120.000	700057049382	06-07-2021
Mar-21	3005290	\$120.000	700057049382	06-07-2021
May-21	3005290	\$120.000	700057049382	06-07-2021
Jun-21	3005290	\$120.000	700057049382	06-07-2021
Jul-21	3005290	\$120.000	700057049382	06-07-2021
Ago-21	3005290	\$120.000	700057049382	06-07-2021
Ago-21	3005291	\$130.000	700059460239	17-08-2021
Sept-21	3005292	\$130.000	700061181525	14-09-2021
Oct-21	3005293	\$130.000	700062935144	14-10-2021

Así mismo, aseveraron que se hicieron pagos a nombre del demandante en la cuenta del Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo, a partir del 4 de noviembre de 20212 bajo el radicado 202100327, así:

MES	TÍTULO	VALOR	OPERACIÓN	FECHA
Nov-21	Dep. Jud.	\$130.000	258406755	16-11-2021
Dic-21	Dep. Jud.	\$130.000	258701923	15-12-2021
Ene-22	Dep. Jud.	\$130.000	259401749	12-01-2022
Feb-22	Dep. Jud.	\$130.000	259731305	14-02-2022

De conformidad con la información anteriormente referida, se sustenta la excepción de pago.

PRUEBAS

Solicito a su señoría se tengan y se decreten como pruebas los siguientes documentales:

1. Las allegadas con el escrito de demanda.
2. Las que acrediten los pagos hechos y que se alleguen por los arrendatarios con la contestación de la demanda y que demuestran la veracidad de lo que han dicho al fiador y se ha hecho constar en las tablas anteriores.

ANEXOS

Se adjunta el poder para actuar.

NOTIFICACIONES

Mi prohijado en la Secretaría del Juzgado y en el correo electrónico andreamurcia0@hotmail.com.

El suscrito apoderado en la secretaría del Juzgado y en los correos electrónicos alvarotrujillo@gmail.com y presidencia@acejfsa.com, y celular +57 310 697 5327.

De la señora Juez;



ÁLVARO H. TRUJILLO MAHECHA

T.P. 91.098 del C.S.J.