Señor:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA

E.S.D.

Referencia. **CONTESTAR DEMANDA 2020-294**

De: JOAQUINVICENTE FLOREZ

Contra: EDIVARDO RUSSI VARELA

RICHARD MANUEL RAMIREZ LOPEZ, abogado en ejercicio, dentro del término procesal acudo a su Despacho para contestar la demanda de Restitución de inmueble arrendado 2020-294 que cursa en esta sede judicial contra el señor EDIVARDO RUSSI VARELA, persona mayor de edad, vecino de la ciudad de Funza, quien me otorgo poder especial, amplio y suficiente, mismo poder que anexo, para propender por la defensa de sus intereses y sus derechos, de la siguiente manera.

Prueba para ser escuchado dentro del proceso.

Dando cumplimiento al artículo 384 del C.G.P, y toda vez que la demanda 2020-294 se fundamenta en la **falta de pago de los cánones de arrendamiento** del mes de julio y de agosto de 2020, me permito informar al Despacho del señor Juez, que dichos cánones se encuentran consignados en el Banco Agrario de Colombia en depósitos de arrendamientos, junto a los demás cánones que corresponden a los meses siguientes de septiembre, octubre, noviembre y diciembre, para lo cual anexo copia digital de los mismos que describo a continuación:

f/consignación	Nro. depósito	valor	Canon del mes
18/08/2020	3204366	\$ 2.100.000	Julio/2020
21/08/2020	3204368	\$ 2.100.000	Agosto / 2020
21/09/2020	3204378	\$ 2.100.000	Septiembre /2020
21/10/2020	3220585	\$ 2.100.000	Octubre /2020
20/11/2020	3220593	\$ 2.100.000	Noviembre /2020
15/12/2020	3223000	\$ 2.100.000	Diciembre /2020

Frente a los hechos.

Los hechos 1,4,5,6,8, 9, y 10 Se aceptan como ciertos.

Los hechos 2 y 3, son parcialmente ciertos, y aclarando que el contrato inicial fue modificado **por un otrosí verbal**, tal cual lo señala la parte actora-el demandante-, en el hecho Nro 4, modificación que recayó **sobre la fecha de pago**, esto es, “pagaderos los días 20 de cada mes”

Así las cosas, fue costumbre entre las partes, que el pago del canon de arrendamiento se hiciera de forma personal, en efectivo y después del día 20 de cada mes. No obstante lo anterior, y en razón al capricho y negligencia del arrendador que se negó a recibir el pago

personal y en efectivo del canon del mes de julio, éste se atrasó por unos días mientras el demandado acudió a asesorías profesionales, mismas asesorías que le indicaron que realizara el pago vía **depósito judicial** y que se los pusiera en conocimiento vía correo certificado como en efecto se evidencia en las pruebas que se allegan al proceso.

Los hechos 7 y 11, **no se aceptan por no ser ciertos**, como se probará, EXISTE PAGO de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento, es decir, EXISTE PAGO DE CADA UNO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, tanto de los meses de Julio y agosto de 2020, así como también de los meses siguientes de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020.

Un hecho cierto e indiscutible es la existencia del pago, pago a través de consignación bancaria a favor del demandante, circunstancia a la cual se llegó por el capricho y negligencia del demandante, quien en la fecha acordada o pactada se negó a recibir el pago.

Es preciso señalar, que el demandante TIENE PLENO CONOCIMIENTO de la existencia de todas las consignaciones bancarias a su favor, toda vez que se le ha hecho llegar a la casa, vía correo certificado y que él mismo, se rehúsa a recibir a sabiendas de su contenido

Visto lo anterior se puede concluir la mala fe del arrendador.

Frente a las pretensiones.

Solicito al Despacho declarar imprósperas todas y cada una de ellas, por carecer de fundamento legal y en su lugar se declare probadas las excepciones de fondo que a continuación se expresan: PAGO, falta de causal para demandar, cobro de lo no debido y culpa y/o negligencia del demandante, con fundamento en lo siguiente.

1. PAGO

Ha de tenerse en cuenta que el pago constituye la extinción de la obligación.

También es importante tener en cuenta que la obligación acá cuestionada es de aquellas denominadas Obligación de tracto sucesivo, en consecuencia, se va causando en la medida que transcurre el tiempo, y una vez causadas se genera la obligatoriedad para las partes, la una en pagar y la otra a recibir el pago.

Frente a la fecha de pago, tal cual como lo señala el demandante en el hecho cuarto de la demanda, LAS PARTES “acordaron que serían pagaderos los días 20 de cada mes.”

A partir del vencimiento de la fecha acordada, se hizo exigible cada canon, por ello, el pago fue honrando por el demandado de la siguiente forma:

f/consignación	Nro. depósito	valor	Canon del mes
18/08/2020	3204366	\$ 2.100.000	Julio/2020
21/08/2020	3204368	\$ 2.100.000	Agosto / 2020
21/09/2020	3204378	\$ 2.100.000	Septiembre /2020
21/10/2020	3220585	\$ 2.100.000	Octubre /2020

20/11/2020	3220593	\$ 2.100.000	Noviembre /2020
15/12/2020	3223000	\$ 2.100.000	Diciembre /2020

Si bien es cierto que el pago correspondiente al mes de julio se realizó un poco tardío, también es cierto que dicha tardanza obedeció a caso fortuito o fuerza mayor, dado el hecho que el hoy demandado trató por varios días y medios que el señor demandante recibiera el efectivo y éste al ser renuente a recibirlo, se procedió a la consignación bancaria. Pero como se puede observar los siguientes pagos si fueron realizados oportunamente a pesar de la situación económica por la cual atravesamos todos.

2. FALTA DE CAUSAL PARA DEMANDAR

Debido al pago realizado por el demandado, en forma de consignación bancaria y debido a que el demandado puso en conocimiento del demandante la existencia de dichas consignaciones, a éste no le asiste ninguna causal para que incoara una acción judicial.

3. COBRO DE LO NO DEBIDO.

Habiendo cumplido el deber de pago el demandado no está debiendo ningún valor al demandante.

4. CULPA Y/O NEGLIGENCIA DEL DEMANDANTE-MALA FE-.

El demandante haciendo uso del ejercicio judicial ha incurrido en abuso del derecho para legitimar su mala fe, esto es la de dar por terminado el contrato de arrendamiento, sin que exista una justa causa para ello.

PRUEBAS.

a- Documentales.

1. Depósitos judiciales nros.

3204366
3204368
3204378
3220585
3220593
3223000

2. Memorial de puesta en conocimiento de las consignaciones bancarias.

3. Copias cotejadas y enviadas al demandante via correo certificado

4. Certificaciones de devolución de los documentos causal, **rehusado/ se negó a recibir.**

b. Interrogatorio de parte.

Solicito muy respetuosamente al señor Juez, decrete el interrogatorio de parte al demandante, que hare ya personal o ya por escrito en la audiencia que se fije para tal fin.

c. De Oficio.

Solicito muy respetuosamente al señor Juez, decrete esta prueba de oficio consistente en solicitar al Banco Agrario de Colombia, la certificación y validez de los depósitos judiciales allegados.

PETICION ESPECIAL.

Ruego a su señoría, condenar en costas al demandante.

NOTIFICACIONES.

Dando cumplimiento al Decreto 806 de 2020 mi dirección electrónica es mividaesunanota20@hotmail.com y la del demandado es edivardo24@gmail.com

Celular 3133177578

Cordialmente,

RICHARD MANUEL RAMÍREZ LÓPEZ

C.C. 79.577.610 de Bogotá

T.P. 110.362 del C.S. de la J.