Restitución de inmueble No. 25-326-40-89-001 2022-00056 00

Juridica Urbana <juridicaurbana@gmail.com>

Jue 21/09/2023 10:33

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Guatavita <jprmpalguatavita@cendoj.ramajudicial.gov.co>;perodriguezs@hotmail.com <perodriguezs@hotmail.com>;ilbanelsyb@gmail.com <ilbanelsyb@gmail.com>

3 archivos adjuntos (1 MB)

nuevo contrato y recibos.pdf; Contestación restitucion.pdf; constancia de otorgamiento de poder.pdf;

Señores
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE GUATAVITA
E.S.D.

Referencia: proceso de restitución de inmueble No. 25-326-40-89-001 2022-00056 00
Demandante: **LUIS ANTONIO PRIETO ACERO**
Demandados: **ILBA NELSY BAQUERO**

Cordial saludo,

por medio del presente correo electrónico, me permito presentar la respectiva contestación de la demanda de la referencia en archivo adjunto, junto con sus respectivos anexos, donde se encuentra el nuevo contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 05 de julio de 2023, donde opera la figura de la novación del contrato, y la constancia de pago de los canones de los ultimos 3 meses.
En ese orden de ideas solicito al Despacho se sirva informar el número de cuenta al que se debe realizar los pagos del arrendamiento mientras se desarrolla el presente proceso,

Atentamente,

Paulo Cesar Díaz Delgado
C.C. 79´962.443 de Bogotá
T.P. 126971 C.S de la J.

PAPEL DOCUMENTARIO MINERVA

VR- 00633638

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PREDIO RURAL

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: Guatavita.
ARRENDADOR (ES): Luis Antonio Prieto Acero.
Nombre e identificación 3'059.239
Nombre e identificación ———
ARRENDATARIO (S) RURAL (ES) O COLONO (S):
Nombre e identificación Ilba Neby Baguero Baguero.
~~Nombre e~~ identificación 41.650834.
Ubicación del predio El jarillal
Precio o renta: 200.000 pesos mensuales. ($ ———)
Término de duración del contrato dos años ( ) Año (s)
Fecha de iniciación del contrato: Día cinco (5) Mes Julio
Año 2023 ( ) El predio consta de los servicios de: Energia y Agua potable.
cuyo pago corresponde a: la arrendataria.

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas: **PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) concede (n) a el (los) arrendatario(s) rural (es) o colono (s) y este (os) asi lo acepta (n) el goce del predio cuyos linderos se determinan en la cláusula décima cuarta de éste contrato, junto con los demás elementos que constan en inventario separado firmado por las partes. **SEGUNDA. - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) colono (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador(es) el precio o renta acordado en el predio Laguneta-Montecillo dentro de los cinco (5) primeros días de cada período contractual a el (los) arrendador (es) o a su orden. La renta podrá ser incrementada anualmente por el (los) arrendador (es), de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. **TERCERA. - DESTINACIÓN:** El (Los) colono (s) se obliga (n) a darle al predio el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no le dará (n) otro, ni cederá (n), ni transferirá (n) el arrendamiento sin autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación dará derecho a el (los) arrendador(es) para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del predio o, en caso de cesión o subarriendo, celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) colono (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) colono (s) declara (n) que ha (n) recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo inventario se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) colono (s) se obliga (n) a devolver a el (los) arrendador (es) el predio en el mismo estado en que se recibió, salvo el deterioro natural proveniente del tiempo y uso legítimos. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (Los) colono(s) tendrá(n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES: a) De el (los) arrendador(es):** 1. Hará (n) entrega material del predio a el (los) colono (s) el día cinco (5) del mes de Julio del año 2023 ( ) en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en este contrato, mediante inventario, del cual hará (n) entrega a el (los) colono (s), así como copia del contrato en firmas originales. 2. Mantendrá (n) el predio en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) colono (s) de toda turbación o embarazo en el goce del predio. **b) De el (los) colono (s):** 1. Gozará (n) del predio según los términos y el espíritu del contrato. 2. Velará (n) por la conservación del predio y cuidará (n) que no se usurpe ninguna de sus partes. 3. Pagará (n) a el (los) arrendador(es) en el lugar y fecha convenidos en la cláusula segunda de este contrato, el precio del arrendamiento. 4. Restituirá (n) el predio a la terminación del contrato, en el estado en que le fue entregado y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es) salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo del predio. **SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, entre otras: **a) Por parte de el (los) arrendador (es):** 1. La no cancelación por parte de el (los) colono (s) del precio del arrendamiento, o de los servicios públicos que ocasione la pérdida de conexión de los mismos. 2. El subarriendo, la cesión y el cambio de destinación del predio sin autorización de el (los) arrendador(es). 3. Las mejoras, cambios o ampliaciones del predio sin autorización escrita de el (los) arrendador (es). 4. El proceder de el (los) colono(s) que afecte la tranquilidad ciudadana. 5. Establecer cultivos de tardío rendimiento o mejoras de carácter permanente que no se estipulen en el presente contrato, así como las mejoras o cultivos expresamente prohibidos, o los permitidos adelantados en zonas o por medio de sistemas que hayan sido exceptuados. **b). Por parte de el (los) colono (s):** 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al predio, por acción o mora de el (los) arrendador (es). 2. Los actos de el (los) arrendador(es) que afecten gravemente el goce del predio. 3. El desconocimiento de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) colono (s) por la Ley y este contrato. 4. No hacer mejoras al inmueble sin autorización de el (los) arrendador (es). **Parágrafo.** No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato. **OCTAVA. - MORA:** Cuando el (los) colono (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada por las partes en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del predio, sin perjuicio que el (los) arrendador (es) pueda (n) hacer efectiva la cláusula penal y sin necesidad de requerir en mora a el (los) colono (s), ni de hacer las reconvenciones de ley, cuya renuncia a estos derechos y prerrogativas hace (n) el (los) colono (s) con la firma del contrato. **NOVENA. - CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de 100.000 Cien mil pesos ( ) ~~salarios mínimos vigentes~~ a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. **DÉCIMA. - PRÓRROGA:** ~~El presente contrato se entenderá prorrogado automáticamente por el término inicialmente pactado, si ninguna de las partes, dentro de los ( ) previos a su terminación, avisa por escrito a la otra su intención de darlo por concluido.~~ No hay prorroga **DÉCIMA PRIMERA. - GASTOS:** Los gastos que cause la firma de este contrato serán a cargo de la arrendataria.

7 702124 018710 >
legis
Todos los derechos Reservados

DÉCIMA SEGUNDA. - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador(es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) colono (s) tiene (n) también como coarrendatario (s) a Paulo Cesar Diaz Delgado mayor y vecino (a) de Guatavita, identificado (a) con CC 79962443 ~~mayor y vecino (a) de _____, identificado (a) con _____~~, quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) colono (s) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el predio en poder de éste (os). **DÉCIMA TERCERA.** - El (Los) colono (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos. **DÉCIMA CUARTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE:**

DÉCIMA QUINTA. - Para las notificaciones y avisos entre las partes son admisibles las comunicaciones permitidas por ley y que se hagan ya sea vía fax, teléfono, correo electrónico o por servicio postal autorizado por el Gobierno Nacional, y para tales efectos se señalan las siguientes direcciones:

ARRENDADOR (ES)
Oficina: Vereda Montalto finca Lagunetas
Teléfono: 3203822132.
Fax: ——
Correo Electrónico: ——

COARRENDATARIO (S)
Oficina: Calle 11 #2-76 casa 5.
Teléfono: 3118986739.
Fax:
Correo Electrónico: juridicaurbana@gmail.com

CLÁUSULAS ADICIONALES:

La arrendataria puede darlo por terminado el contrato de manera unilateral en cualquier momento. Igual facultad tendrá el coarrendatario, siempre y cuando haga entrega de la vivienda al arrendador.

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día ( ) del mes de del año ( ).

ARRENDADOR

Luis Antonio Prieto
C. C. o NIT. No 3.059239
ARRENDATARIO ( ) COARRENDATARIO ( )

C. C. o NIT. No

ARRENDATARIO

Yeiny Baquero
C. C. o NIT. No 41650834 Bogotá
COARRENDATARIO

C. C. o NIT. No 79962443.

Marque con una equis (X)

Las partes pueden pactar cláusulas adicionales en el espacio indicado. Estas cláusulas pueden referirse, entre otros, a los siguientes aspectos:

1. **Obligaciones de el (los) colono (s) respecto de bosques y árboles.** Si es procedente, es de especial importancia estipular la obligación expresa para el (los) colono (s) de conservar los árboles y bosques, limitando su uso y goce en los objetos que tengan relación con el cultivo y beneficio del mismo inmueble, a menos que se estipule lo contrario, pero no podrá cortarlos para la venta de madera, leña o carbón. Así mismo, si se le (s) faculta para sembrar o plantar, esta no incluye la de derribar los árboles para aprovecharse del lugar ocupado por ellos, salvo que así se exprese en el contrato, de conformidad con los Arts. 2038 y 2039 del Código Civil.
2. **Cuidados y responsabilidad de el (los) colono(s).** A el (los) colono (s) se le (s) informará en forma clara y precisa la extensión y linderos del predio. En consecuencia, de acuerdo con el Art. 2040 del Código Civil, éste (os) deberá (n) cuidar que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado y será (n) responsable (s) de su omisión en avisar a el (los) arrendador(es).
3. **Pérdida de la cosecha.** Cuando así se hubiere estipulado, el (los) colono (s) no tendrá (n) derecho para pedir rebaja del precio o renta, alegando casos fortuitos extraordinarios que han deteriorado o destruido la cosecha, de conformidad con el Art. 2041 del Código Civil.
4. **Arrendamiento de predios con ganado.** Siempre que se arrienda un predio con ganado y no hubiere acerca de ellos estipulación especial contraria, pertenecerán a el (los) colono (s) todas las utilidades de dichos ganados, y los ganados mismos, con la obligación de dejar en el predio, al fin del arriendo, igual número de cabezas de las mismas edades y calidades. Si al fin del arriendo no hubiere en el predio suficientes animales de las edades y calidades dichas para efectuar la restitución, pagará la diferencia en dinero. El (Los) arrendador(es) no será obligado (s) a recibir animales que no estén aquerenciados al predio, en cumplimiento a lo previsto en el Art. 2042 del Código Civil.
5. **Pago, oportunidad y sitio.** Esta cláusula a manera de ejemplo podría llenarse así: "El (Los) colono (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) el precio o renta acordado en (lugar de pago) Calle 71 No. 59-23 de Bogotá, dentro de los cinco (5) primeros días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. La renta podrá ser incrementada anualmente por el (los) arrendador (es), de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente" (ver renglón 25 del contrato).
6. **Entrega del predio.** Debe llenarse según el día en que se haga entrega del predio para el disfrute de el (los) colono(s) y según lo que acuerden las partes. Esto podría expresarse así a manera de ejemplo: "...Hará entrega material del predio a el (los) colono (s) el día Primero (1o.) del mes de Noviembre del año dos mil ocho (2008) en buen estado de servicio..." (ver renglones 36 y 37 del contrato).
7. **Cláusula penal.** Se recomienda fijarla en salarios mínimos, esto significa, a manera de ejemplo que la cláusula puede llenarse así: "El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de diez (10) salarios mínimos vigentes a la fecha del incumplimiento..." (ver renglones 60 y 61 del contrato).
8. **Prórroga.** También vale la pena que se escoja la fecha de aviso de terminación en unos 30 días antes de su terminación a efectos que tanto arrendador(es) como colono (s) puedan realizar los trámites que consideren para que el (los) arrendador(es) consiga (n) nuevo (s) arrendatario (s) si es (son) el (los) colono(s) quien (es) avisa (n) de su terminación, o para conseguir nuevo predio para vivir si es (son) el (los) arrendador (es) quien (es) lo da (n) por terminado (ver renglones 63 y 64 del contrato).
9. **Gastos.** Que por lo general es sólo el impuesto de timbre, deben las partes ponerse de acuerdo de quién lo sufragará o si lo harán ambas por mitades. No hay regla fija al respecto (ver renglón 65 del contrato).

No. 01

05 07 2023

Pago a Don Antonio Prieto Acero Guatarila

CANT.	ARTICULO	V. UNIT.	V. TOTAL
	Valor arriendo del mes de julio de 2023		$200.000
	más cuota sta. Nelly		50.000
	total		$250.000

Recibí,
Luis Antonio prieto

TOTAL $ 250.000

FIRMA

C.C. 3'059.239

No. 02

01 08 2023

Pago a Don Antonio Prieto Rico CIUDAD Guatapé

CANT.	ARTICULO	V. UNIT.	V. TOTAL
	Valor Arriendo del mes de Agosto de 2023		$200.000
	Más cuota Sra. Nelly		50.000
	Total		$250.000

Recibí

Luis Antonio

FIRMA

precio

$ 250.000

cc 3'059239

No. 03 Por $ 250.000

Agosto 25 de 2023

Recibi (mos) de Ilba Nelsy Baguero Baguero

La suma de Doscientos Cincuenta mil pesos

($250.000)

Para Pago del arriendo del mes de Septiembre/2023
$200.000 más cuota de la Sra. Nelsy $50000

Atto (s) S.S. Luis Antonio prieto
cc. 3'059.239

SEÑOR
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE GUATAVITA – CUNDINAMARCA
E. S. D.

Referencia: Contestación Demanda
Proceso No: 25-326-40-89-001 2022-00056 00
Demandante: **LUIS ANTONIO PRIETO ACERO**
Demandados: **ILBA NELSY BAQUERO**

PAULO CESAR DÍAZ DELGADO, mayor de edad domiciliado y residenciado en la ciudad de Guatavita Cundinamarca, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79´962.443 de Bogotá y con Tarjeta Profesional No. 126971 del C.S de la J., en mi calidad de apoderado judicial de la señora **ILBA NELSY BAQUERO,** identificada con cédula de ciudadanía No. 41.650.834, mediante el poder que se aporta, dentro de los términos establecidos me permito contestar la demanda, en los siguientes términos

RESPECTO A LAS PRETENSIONES

A las Declaraciones

A LA PRIMERA. - Me opongo a la pretensión primera de la demanda toda vez que el demandante solicita la terminación de un contrato de arrendamiento, sin señalar los elementos básicos que permiten individualizarlo, tales como la fecha, las partes, y el bien inmueble al que hace referencia el mencionado contrato. En razón a lo anterior, si no se tiene claro los elementos del contrato sobre el cual se pretende la restitución, ni se encuentra individualizado e identificado el inmueble que se pretende restituir, no podría accederse a la pretensión que nos ocupa. De igual manera, no es procedente la pretensión de terminación del contrato, ya que en el presente caso en particular operó la figura de novación de la obligación, tal como se demuestra en el presente escrito y el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 05 de julio de 2023.

A LA SEGUNDA: Respecto a esta segunda pretensión, me permito oponerme por las mismas razones expuestas en el acápite anterior, toda vez que el inmueble no está identificado dentro de la demanda y tampoco se tiene claridad del contrato que sustenta la misma. De igual manera, se expone que en el presente caso operó la figura de la novación de la obligación, y por lo tanto existe en la actualidad un contrato de arriendo vigente entre las mismas partes, con nuevos términos, los

cuales se han cumplido hasta la fecha, generando la inexistencia de cualquier causal de restitución.

A LA TERCERA: me opongo por las razones ya expuestas en los acápites anteriores.

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO: es parcialmente cierto, debido a mi cliente si celebro un contrato de arredramiento con la parte demandante, pero no es posible asegurar que se trate del mismo contrato que menciona en la demanda, ya que no se menciona en el libelo la identificación e individualización del inmueble y no se sabe de qué lugar de habitación se habla específicamente en la demandada.

AL HECHO SEGUNDO: No me consta, que se pruebe.

AL HECHO TERCERO: No me consta, nos sujetamos a lo probado dentro del proceso.

AL HECHO CUARTO: No me consta, que se pruebe, aún más con relación al interrogatorio de parte allegado por el demandante con lo mencionado en el hecho cuarto de la demanda, pues el mismo, no es claro ni la fecha en la que se suscribe dicho contrato ni de la plena identificación del inmueble, por el contrario lo único que se sustrae del mismo es que mi poderdante no canceló los cánones de arrendamiento del año 2022, por lo que el interrogatorio de parte es vago en su contenido y a grandes rasgos lo que no hace mayor precisión en lo debido a probar en el presente proceso.

AL HECHO QUINTO: no es cierto, debido a que existe una novación del contrato realizada el 5 de julio de 2023, y se han cancelado oportunamente los cánones de arrendamiento. En razón a lo anterior, la obligación inicial es sustituida por una nueva.

AL HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto, pues si se afirma la existencia de un contrato verbal de arrendamiento, pero tanto la pregunta como la respuesta son imprecisas al querer probar lo mencionado en los demás hechos como con las pretensiones de la demanda, pues no es clara la fecha en la que el mismo se acordó ni las condiciones de pago, ni un precio por el inmueble ni siquiera de que bien inmueble fue por el que realizaron el acuerdo entre las partes.,

EXCEPCIONES DE MÉRITO

I. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR NOVACIÓN

Mediante el presente escrito señor juez me permito presentar excepciones de mérito conforme al caso que nos ocupa, como primer punto hago aclaración que no se niega la celebración de un negocio jurídico entre las partes, sin embargo, ni en la demanda ni en el interrogatorio de parte, es claro en qué fecha se empieza hacer exigible una obligación ni a que se encuentra obligada la demandada, así mismo, lo único concreto en este proceso, es la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito por el demandante y la demandada de fecha del 5 de julio del 2023, con sus respectivos recibos de pago de los cánones de arrendamiento transcurridos desde la fecha en que se encuentra suscrito lo lleva a concluir lo siguiente:

1. mi poderdante se encuentra obligada a pagar un canon de arrendamiento por el inmueble denominado LA LAGUNETA- ubicado en la Vereda de Montecillo, desde el contrato suscrito el día 5 de julio del 2023, y como lo prueba los recibos de pago que se adjunta, se encuentra al día por lo que carece de todo fundamento legal las pretensiones del demandante.

2. Independientemente de los contratos (escritos o verbales) celebrados con antelación al día 5 de julio de 2023, estos se encuentran novados por el contrato contrato celebrado el día mencionado, el cual se adjunta al presente escrito, dando lugar a la figura de a novación, lo que quiere decir, que todo acuerdo anterior al contrato vigente carece de validez jurídica para hacer exigible dicha obligación, y aún más la legitimación para actuar en el mismo proceso

Es evidente que en este caso concreto ha operado la figura de la novación pues no se niega la existencia de una obligación anterior sin embargo la misma fue sustituida por una nueva, como lo prueba el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 5 de julio de 2023.

ahora bien, es cierto que entre las partes existió la celebración de un contrato de arrendamiento, sin embargo es cuestionable su origen o en qué circunstancias se dio o incluso el interés de la parte demandante al interponer dichas acciones en contra de mi poderdante dado que el demandante allegó a su despacho un contrato sin firma por parte de mi cliente que tal y como manifestó en el acápite de los hechos, “ella se rehusó a firmar”, y adicional a eso trata de corroborarlo con el interrogatorio de parte realizado a mi poderdante lo cual es un poco irregular ya que dicha diligencia se deja claro que el contrato de arrendamiento que se realizó fue de manera verbal, sin que dejaran en claro, los elementos básicos del contrato como una fecha, un canon de arrendamiento, y el objeto el cual estaba siendo arrendado en caso un bien inmueble.

Para hacer precisión en este tema es importante resaltar el concepto de la figura jurídica aquí presentada:

ARTÍCULO 1687. <DEFINICIÓN DE NOVACIÓN>*. La Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida.*

Como se puede observar la figura de la novación se presenta en el caso que nos ocupa, y nos aclara que en efecto las obligaciones adquiridas con anterioridad están extinguidas, y no hay sustento legal para su reclamación .

ARTÍCULO 1689. <VALIDEZ DE LA NOVACIÓN>*. Para que sea válida la novación es necesario que tanto la obligación primitiva como el contrato de novación, sean válidos, a lo menos naturalmente.*

tal y como lo manifiesta el demandante y aquí mi representada si existe una obligación antigua y una nueva entre las partes lo que da cumplimento a la validez de esta figura.

ARTÍCULO 1690. <MODOS DE NOVACIÓN>*. La novación puede efectuarse de tres modos:*

1o.) Sustituyéndolo una nueva obligación a otra, sin que intervenga nuevo acreedor o deudor.

2o.) Contrayendo el deudor una nueva obligación respecto de un tercero, y declarándole en consecuencia libre de la obligación primitiva el primer acreedor.

3o.) Sustituyéndose un nuevo deudor al antiguo, que en consecuencia queda libre.

Esta tercera especie de novación puede efectuarse sin el consentimiento del primer deudor. Cuando se efectúa con su consentimiento, el segundo deudor se llama delegado del primero."

tal y como la norma lo indica en este artículo, en la aplicación a este caso en concreto, el numeral primero de la señalada norma configura un modo en el que la novación podría efectuarse y que en este caso se presenta.

En conclusión y como lo mencionaba anteriormente las obligaciones contraídas por mi poderdante fueron renovadas y sustituidas por unas nuevas tal y como lo prueba el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 5 de julio de 2023, en donde las partes pactaron el arredramiento del bien inmueble denominado la laguneta ubicado en la vereda de montecillo, por un valor de **DOSCIENTOS MIL PESOS m/cte**., ($200.000), estos hechos no solo se encuentran corroborados por el demandante con su firma dentro del presente contrato si no con lo pagos de los

3 meses siguientes a la firma del mencionado contrato, en lo que comprende los meses de julio, agosto y septiembre.

por último su señoría el contrato de arrendamiento está siendo cumplido por mi poderdante y por lo tanto no hay lugar a que se acceda a las pretensiones del demandante, y no solo por lo anteriormente expuesto sino porque él no es claro en su escrito de demanda cual es el bien inmueble que desea sea restituido.

II. INDEBIDO FUNDAMENTO JURÍDICO

Esta excepción se expone, en la medida en que el apoderado de la parte demandante cita la ley 820 de 2003 como su fundamento jurídico para adelantar la acción que nos ocupa, más sin embargo, es importante resaltar y aclarar que este caso se está aplicando de manera erróneo dicha normativa, por lo siguiente: como primer punto quiero partir desde el título de la citada norma: "por la cual se expide el régimen de arrendamiento de **vivienda urbana** y se dictan otras disposiciones", así mismo y en lo largo de la mencionada ley la misma es clara y específica en que dicha norma es aplicada para la vivienda urbana.

así lo consagra en el artículo 2 que expresa los siguiente:

***Artículo 2. Definición**. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;

b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

En consecuencia señor juez, no es la norma aplicable al caso que nos ocupa, toda vez que la vivienda que le fué arrendada a mi representada se encuentra en la zona rural y no es objeto de la normatividad mencionada en la demanda.

EXCEPCIONES PREVIAS

I. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

En el mismo sentido su señoría, me permito proponer excepciones previas contempladas en el artículo 100 numeral 5 del Código General del Proceso:

Artículo 100. Excepciones previas

***Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda*:**

***Numeral 5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones*.**

Como bien se sabe todos los escritos de demanda deben cumplir ciertas formalidades de ley. Es de resaltar que la parte actora en ninguna del escrito de demanda hace la precesión del bien inmueble que pretende sea restituido, omite hacer la plena identificación del mismo e individualización por lo cual no está cumpliendo con lo establecido en el artículo 384 del Código General del proceso el cual habla de los requisitos formales para la inciar el proceso de restitución de bien inmueble arrendado, ni tampoco en el artículo 100 del CGP.

adicional a esto y para hacerle claridad al despacho la parte demandante basa su reclamo primero en un contrato de arrendamiento que no se encuentra firmado por mi poderdante y segundo afirma la que en el interrogatorio de parte practicado a mi representada se establecen los criterios que prueban la existencia de una obligación, lo único cierto es que en efecto se afirma la existencia de un contrato verbal de arrendamiento pero como lo mencione anteriormente la constitución de esa prueba extraprocesal es ampliamente vaga, ya que no se logran establecer los criterios básicos del contrato, y donde nos encontramos en un vacío por cuanto no hay fechas claras, ni un canon de arrendamiento establecido y en peor de los casos no sabemos si en efecto se trata de mismo inmueble. por lo que la parte demandante incurrió en error al no plasmar dicha información en la demanda presentada.

conforme a lo anteriormente expuesto le solicito respetuosamente señor juez no acceda a las pretensiones incoadas por la parte demandante.

PETICIÓN ESPECIAL.

dadas las circunstancias presentadas en el contrato de arrendamiento de fecha del 5 de julio de 2023, donde el suscrito abogado actúa como codeudor de la demandada y ahora como apoderado de la arrendataria, le solicito respetosamente me reconozca personería jurídica para actuar en el presente proceso y adicional a eso me vincule al proceso como un tercero interviniente, calidad en la cual actuaré en nombre propio.

PRUEBAS

Documentales:

1. Contrato de arrendamiento de fecha del 5 de julio de 2023
2. Recibos de pago del canon de arrendamiento

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se llame en interrogatorio a las siguientes personas, a fin de que absuelvan las preguntas que el suscrito abogado realizará en la respectiva diligencia:

Demandante: **LUIS ANTONIO PRIETO ACERO**
Demandados: **ILBA NELSY BAQUERO**

NOTIFICACIONES

EL SUSCRITO: en la siguiente dirección Carrera 15 # 88 – 21 Of. 702 Edificio Torre Única Virrey Bogotá D.C. Teléfono (057) (1) 744 43 83 Celular 3118986739 Email. jurídicaurbana@gmail.com

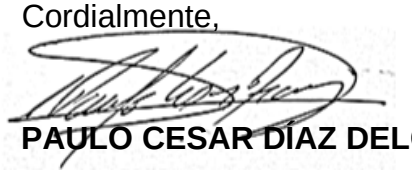
DEMANDADA: Vereda montecillo alto del Municipio de Guatavita celular: 3156969860 email. ilbanelsyb@gmail.com

DEMANDANTE: Vereda montecillo alto del Municipio de Guatavita, celular 3125943619

APODERADO DEL DEMANDANTE: Carrera 11 No 8-14 Guatavita, Celular 3132193135 Email pedrorodriguezs@hotmail.com

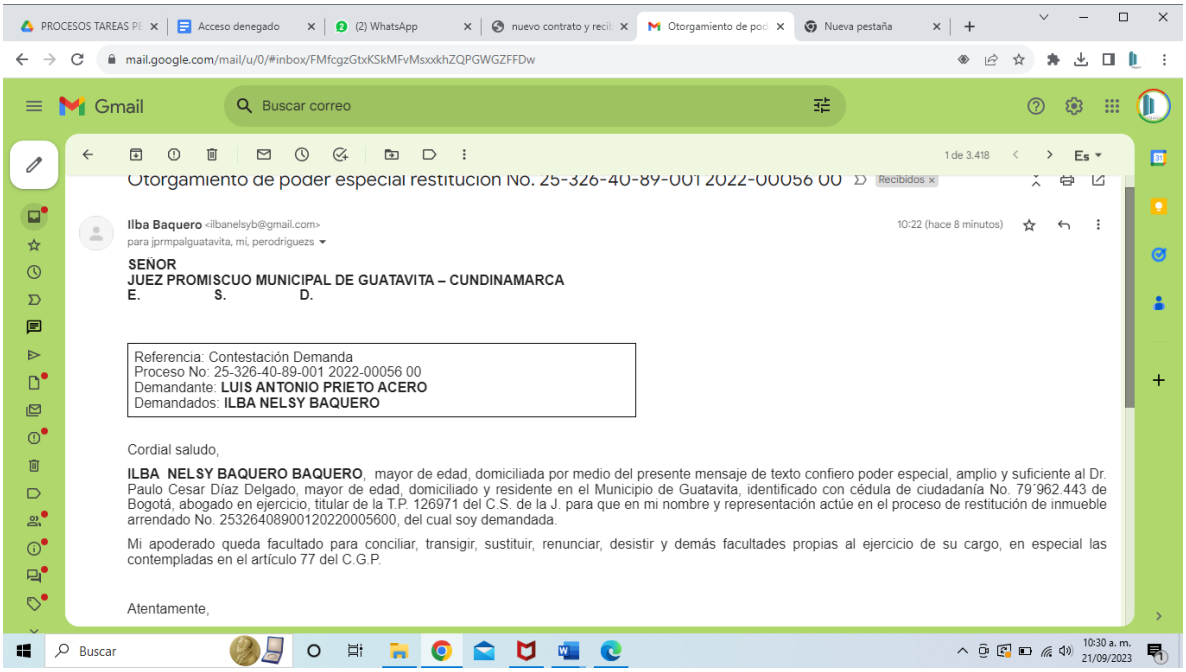
Los demás intervinientes dentro del proceso, como han indicado.

Cordialmente,



PAULO CESAR DIAZ DELGADO

C.C. 79´962.443 de Bogotá
T.P. 126971 del C.S. de la J.


PROCESOS TAREAS PE
Acceso denegado
(2) WhatsApp
nuevo contrato y recib
Otorgamiento de pod
Nueva pestaña
mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgzGtxKSkMFvMsxxkhZQPGWGZFFDw
Gmail
Buscar correo
1 de 3.418
Es
Otorgamiento de poder especial restitución No. 25-326-40-89-001 2022-00056 00
Recibidos
Ilba Baquero <ilbanelsyb@gmail.com>
para jprmpalguatavita, mi, perodriguezs
10:22 (hace 8 minutos)
SEÑOR
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE GUATAVITA – CUNDINAMARCA
E. S. D.
Referencia: Contestación Demanda
Proceso No: 25-326-40-89-001 2022-00056 00
Demandante: LUIS ANTONIO PRIETO ACERO
Demandados: ILBA NELSY BAQUERO
Cordial saludo,
ILBA NELSY BAQUERO BAQUERO, mayor de edad, domiciliada por medio del presente mensaje de texto confiero poder especial, amplio y suficiente al Dr. Paulo Cesar Díaz Delgado, mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de Guatavita, identificado con cédula de ciudadanía No. 79´962.443 de Bogotá, abogado en ejercicio, titular de la T.P. 126971 del C.S. de la J. para que en mi nombre y representación actúe en el proceso de restitución de inmueble arrendado No. 25326408900120220005600, del cual soy demandada.
Mi apoderado queda facultado para conciliar, transigir, sustituir, renunciar, desistir y demás facultades propias al ejercicio de su cargo, en especial las contempladas en el artículo 77 del C.G.P.
Atentamente,
Buscar
10:30 a. m.
21/09/2023